

Beschlussvorlage Nr. B-273/2014

Einreicher:
Dezernat 6/Amt 61

Gegenstand:

Erneuter Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 05/10
"Erweiterung Wohngebiet Elsternwinkel"

Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	Status	Beratungsergebnis		
			öffent- lich/ nichtöffentlich	bestä- tigt	abge- lehnt
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	30.09.2014	öffentlich			
Stadtrat	15.10.2014	öffentlich			

i. V. Runkel

Unterschrift

Die Vorlage hat haushaltsrelevante Veränderungen:	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> Produktsachkonto/Maßnahmenummer in Anlage , Seite benannt		
<input type="checkbox"/> Produktsachkonto (Aufwandskonto f. ErgHH; Auszahlungskonto f. Investition)		
<input type="checkbox"/> Maßnahmenummer		
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		

Gesetzliche Grundlagen:

§ 12 i.V.m. 10 Abs. 1 Baugesetzbuch

Bereits gefasste Beschlüsse sind betroffen:

Beschlussnummer	Beschluss-Datum	Beschlussfassendes Gremium	aufzuheben	außer Kraft zu setzen	zu ändern
B-233/2008	26.11.2008	Stadtrat			x
B-162/2013	10.07.2013	Stadtrat	x		

An der Erarbeitung der Vorlagen wurden beteiligt:

Herr Bonitz, Architekturbüro Bonitz

– Gliederung der Beschlussvorschläge Pkt. 2. und Pkt. 3. –
Die Sachverhalte sind aus Übersichtsgründen schlagwortartig wie folgt kurz umschrieben.

Beschlussvorschlag Pkt. 2.

b) Teilweise berücksichtigt werden die Anregungen von:

Ordn.-Nr.	Sachverhalt	Seite
41	1. Zufahrt Landwirtschaft – Eigentum wäre nicht nachvollziehbar	3
45	1. Grundstücksbezogene Versickerungsnachweise zeitgleich mit B-Plan gefordert	4

c) Nicht berücksichtigt werden die Anregungen von:

Ordn.-Nr.	Sachverhalt	Seite
45	1. Versickerungsgutachten wird bestritten	5

Beschlussvorschlag Pkt. 3.

a) Berücksichtigt werden die Anregungen von:

Ordn.-Nr.	Sachverhalt	Seite
04	1. Frage zur unteren Bezugsebene der Traufhöhe	7
	2. Frage zu den neuen textlichen Festsetzungen unter Nr. 2.1	7
	3. Bereits errichtete Garagen würden in der Planzeichnung fehlen	8
	4. Schriftsatz vom 15.09.2012 ist in die Abwägung mit einzubeziehen	8
06	1. Aussagen zu den weiter vorgenommenen Änderungen werden gefordert	8

b) Teilweise berücksichtigt werden die Anregungen von:

Ordn.-Nr.	Sachverhalt	Seite
04	1. Fragen zur Durchführung des Sickerversuchs gemäß „Merkblatt“	9
	2. Bekanntmachung im Amtsblatt wäre fehlerhaft; Auslegung zu wiederholen	11
	3. Mögliche Standorte für Garagen würden in der Planzeichnung fehlen	12
	4. Hinweise auf einzuhaltende Abstände zur Landwirtschaft werden vermisst	13
06	1. Bei Flurstück 341/10 wird Reduzierung der Traufhöhe um 1,1 m gefordert	14

c) Nicht berücksichtigt werden die Anregungen von:

Ordn.-Nr.	Sachverhalt	Seite
04/05/06	1. Bebaubarkeit, insbesondere Traufhöhe wäre angepasst und erweitert worden	16
	2. Priv. Verkehrsfläche entspräche nicht PlanzV; Wegerecht wäre nicht beachtet	20
	3. Ergänzendes Verfahren wäre hier ausgeschlossen	23
	4. Versickerung wäre nicht gelöst; Überschwemmung der Nachbargrundstücke	29
04/06	1. Anstatt weiterer Bebauung wird Ausgleichsfläche Versickerung empfohlen	39
04	1. Einer Tieferenordnung der Gebäude hätte nichts im Wege gestanden	40
	2. Bezugnahme auf § 215a BauGB „alt“ wäre nicht zulässig	41
	3. Versickerung wäre für Parzellen 1 bis 4 überhaupt nicht notwendig	41
	4. Belang „Metalldeckungen“ wäre ein erheblicher Abwägungsmangel	42
	5. Festsetzungen zur äußeren Gestaltung wären zu wenige	43
	6. Bedenken zum Durchführungsvertrag des Vorhabenträgers	43
	7. Erschließung der Ausgleichsfläche wäre nicht gewährleistet	44
	8. Bebauungsplan würde im Widerspruch zum Flächennutzungsplan stehen	44
	9. Planung würde mit untauglichen Nachweisen begründet	45
05	1. Erneut ausgelegte Unterlagen werden beanstandet	46
06	1. Reduzierung der Traufhöhe wird bei allen Gebäuden gefordert	46
	2. Unabhängiges Gutachten zur Versickerung wird gefordert	47

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

1. Die vom Stadtrat am 26.11.2008 beschlossene Abwägung (hier Anlage 6; damals Anlage 1 zu B-233/2008, Beschlussvorschlag Pkt. 1.) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 05/10 „Erweiterung Wohngebiet Elsternwinkel“ hat der Stadtrat im Rahmen des ergänzenden Verfahrens gemäß § 214 Abs. 4 BauGB – unter Berücksichtigung der Sach- u. Rechtslage im Zeitpunkt der neuen Beschlussfassung – mit folgendem Ergebnis erneut geprüft.

Diese beschlossene Abwägung – ausgenommen die nachfolgend unter Beschlussvorschlag Pkt. 2. aufgeführten, gleichfalls erneut geprüften Sachverhalte – wird wie folgt umfänglich bestätigt:

a) Berücksichtigt werden die Anregungen von:

(siehe hierzu Anlage 6; damals Anlage 1 zu B-233/2008, Beschlussvorschlag Pkt. 1., Seiten **2-51**)

Sachverhalte:

(die im Zeitpunkt der Abwägung 2008 vergebenen folgenden Schlagwörter für eine kurze Umschreibung der Sachverhalte bringen vor allem die vorgetragenen Bedenken und Einwendungen zum Ausdruck; dennoch sind die betreffenden Belange berücksichtigt)

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - „F-Plan – Ausgleichsfläche“ - „Ausgleichsfläche – Eigentum“ - „F-Plan – B-Plan“ - „F-Plan – Beteiligung TÖB und Bürger“ - „Bauzeit – Schmutz- und Lärmbelästigung“ - „Bauzeit – Straßen werden zerstört“ - „Straßen nicht aufnahmefähig“ - „Tiere werden verdrängt, FFH-Richtlinie“ - „Versiegelung, Gefahr durch Hangwasser“ - „Naherholung wird beeinträchtigt“ - „Spielstraße lässt Durchfahrt nicht zu“ - „Parken nicht gesichert“ - „Erschließung nicht gesichert“ - „Ausgleichsfläche ohne Wert“ - „Landschaftsbild und Ortsbild gestört“ - „weitere Ausdehnung des Wohngebiets“ - „Natur wird gestört“ - „äußere Verkehrserschließung mangelhaft“ - „Landwirtschaft wird beeinträchtigt“ - „Schwarzwild im UB irrtümlich genannt“ - „InSEP/RHK Wohnen – F-Plan – B-Plan“ - „Umlage Erschließungskosten befürchtet“ - „Gebäude zu hoch – Traufhöhe“ - „Verkehrslärm wird erhöht“ - „Erweiterung nicht maßvoll i.S. des LEP“ - „Verkehrsanschlussstelle zu schmal“ - „Ausblick beeinträchtigt, Verschattung“ | <ul style="list-style-type: none"> - „Immobilien im Wert gemindert“ - „Löschwasser nicht ausreichend“ - „Gebäude zu groß – Grundfläche“ - „Auswirkungen auf Klima“ - „Baumpflanzungen machen kaum Sinn“ - „Rinder, Pferde im UB irrtümlich genannt“ - „Umweltbericht 2.b spricht für sich“ - „Lebensraumbedeutung – Terminologie“ - „Hauskatze gefährdet“ - „Regenwasserkanal überlastet“ - „Lärm von B 95“ - „Baustelleneinrichtung nicht geklärt“ --- - „Bäume beeinträchtigen Landwirtschaft“ - „Zufahrt Landwirtschaft – Verlagerung“ - „Zufahrt Landwirtschaft – Bauzeit“ - „Zufahrt Landwirtschaft – Wendehammer“ - „Waldabstand“ - „Erdaufschüttungen vermeiden“ - „Störungen durch Landwirtschaft dulden“ - „Schutz der Landwirtschaft“ - „Anregungen wurden nicht berücksichtigt“ - „Widmung Straße Elsternwinkel“ - „Trinkwasserversorgung – Druck“ - „Ablehnung des B-Plans – mehrheitlich“ ---- |
|---|---|

b) Teilweise berücksichtigt werden die Anregungen von:

(siehe hierzu Anlage 6; damals Anlage 1 zu B-233/2008, Beschlussvorschlag Pkt. 1., Seiten **52-57**)

Sachverhalte:

- „Raumordnung, Wohnungsbaupolitik“
- „Infrastruktur unzureichend“

c) Nicht berücksichtigt werden die Anregungen von:

(siehe hierzu Anlage 6; damals Anlage 1 zu B-233/2008, Beschlussvorschlag Pkt. 1., Seiten **57-65**)

Sachverhalte:

- „Parkverbot“
- „Widerspruch gegen B-Plan, Planverfahren einstellen“
- „Alternativstandorte“
- „Einfriedung der Grundstücke“
-

Abstimmungsergebnis:

Bemerkung: *

Aufgrund des § 20 der SächsGemO waren keine Mitglieder des Stadtrates von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen / haben folgende Mitglieder des Stadtrates weder an der Beratung noch an der Abstimmung mitgewirkt:

* Nichtzutreffendes ist zu streichen.

2. Die vom Stadtrat am 26.11.2008 beschlossene Abwägung bezüglich der Sachverhalte

- „Zufahrt Landwirtschaft – Eigentum wäre nicht nachvollziehbar“
(hier Anlage 6; damals Anlage 1 zu B-233/2008, Beschlussvorschlag Pkt. 1., Seite **45**),
- „Versickerungsgutachten wird bestritten“
(hier Anlage 6; damals Anlage 1 zu B-233/2008, Beschlussvorschlag Pkt. 1., Seite **52**),
- „Grundstücksbezogene Versickerungsnachweise zeitgleich mit B-Plan gefordert“
(hier Anlage 6; damals Anlage 1 zu B-233/2008, Beschlussvorschlag Pkt. 1., Seite **66**)

hat der Stadtrat im Rahmen des ergänzenden Verfahrens gemäß § 214 Abs. 4 BauGB – unter Berücksichtigung der Sach- u. Rechtslage im Zeitpunkt der neuen Beschlussfassung – mit folgendem Ergebnis erneut geprüft:

a) Berücksichtigt werden die Anregungen von:

- keine -

b) Teilweise berücksichtigt werden die Anregungen von:

**Ordn.-Nr. 41 Öffentlichkeit
- Stellungnahme vom 20.07.2006**

Sachverhalt (Zufahrt Landwirtschaft – Eigentum wäre nicht nachvollziehbar):

In Ziffer 5.7 des Teiles I der Begründung zu dem im Betreff genannten Vorhaben wird ausgeführt, „aufgrund der Zweckbestimmung als Zufahrtsbereich primär zu den Flurstücken Nrn.: 340 und 339, d.h. Flächen für die Landwirtschaft, sei dieser Erschließungskorridor ebenso als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt; demzufolge solle auch die Fläche den Eigentümern der betreffenden angrenzenden Grundstücke übereignet werden; Alternativfestsetzungen seien im Ergebnis der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange ausgeschieden; es bestünden keine Voraussetzungen, dass die Fläche als öffentliche Verkehrsstraße von der Stadt übernommen werde; ebenso unbegründet sei es, die Fläche als eine mit Fahrrecht zu belastende Wohnbaufläche festzusetzen und sie dem künftigen Eigentümer des angrenzenden Wohnbaugrundstückes zu übereignen.“

Nachvollziehbar ist dies nicht. Über das Grundstück Flur-Nr. 341 besteht zu Gunsten der angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Grundstücke 340 und 339 ein Wegerecht, so dass es einer Übereignung – zu welcher Gegenleistung auch immer – nicht bedarf. Auch besteht keinerlei Veranlassung, die Verkehrssicherungspflicht insoweit auf die Eigentümer jener Grundstücke 339 und 340 zu verlagern.

Die Zufahrt zu den Grundstücken Flur-Nrn. 340 und 339 ist in technischer Hinsicht genauso zu sehen wie der Teilbereich der Straße Elsternwinkeln, welcher (derzeit) zwischen den Grundstücken Flur-Nrn. 33 und 31 und öffentlich gewidmet ist. Es bietet sich also an, auch den Zugang zu den Flurstücken 339 und 340 technisch als Straße zu erschließen, öffentlich zu widmen und der öffentlich-rechtlichen Straßenbaulast zu unterwerfen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Die Anregung bezieht sich auf den Vorentwurf in der Fassung vom 12.06.2006. Bis einschließlich der Planfassung, zu welcher am 26.11.2008 der Abwägungs- und Satzungsbeschluss erging, war der Zufahrtsbereich zu den Flächen für die Landwirtschaft mit entsprechender Begründung als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt. Dies wurde im Normenkontroll-Urteil des Sächsischen Obergerichtes vom 13.10.2011 jedoch als fehlerhaft erkannt und war somit ein Grund, der zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führte. Betreffende Fläche wurde vom Gericht als „reine Verkehrsfläche“ eingestuft.

Im daraufhin durchgeführten ergänzenden Verfahren wurde die Festsetzung entsprechend geändert. Der Zufahrtsbereich ist nunmehr als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Zufahrt zu Flächen der Landwirtschaft auf den Flurstücken Nrn. 338, 339 und 340 der Gemarkung Harthau; private Fläche“ festgesetzt. Alternativ käme theoretisch noch eine „öffentliche“ Verkehrsfläche in Betracht – wobei aber diese theoretische Möglichkeit weiterhin ausscheidet, da die Fläche nicht von der Stadt übernommen wird. Die Fläche war somit im privaten Eigentum des Vorhabenträgers verblieben. Eine etwaige Übereignung ist letztlich eine Angelegenheit des Grundstücksverkehrs auf privatrechtlicher Ebene. Dies ist (bzw. war) keine Voraussetzung für den Vollzug des Bebauungsplans. Gemäß der Festsetzung des Bebauungsplans obliegt dem Eigentümer auf Dauer die Gewährleistung der Zweckbestimmung (einschließlich Verkehrssicherungspflicht).

Der Sachverhalt war in der am 26.11.2008 beschlossenen Abwägung dem Abschnitt a) „Berücksichtigt“ zugeordnet – auf Grund der damals angenommenen Rechtmäßigkeit der

Festsetzung. Die neue Zuordnung unter b) „Teilweise berücksichtigt“ kann damit begründet werden, dass einerseits der Anregung „öffentliche“ Straße zwar nicht gefolgt wird, andererseits aber die Anregung zur Festsetzung einer Verkehrsfläche an sich, wenn auch als „private“, Berücksichtigung fand.

Im Zusammenhang mit dem hier dargelegten Aspekt „Eigentum“ wird auch auf die neue Abwägung hinsichtlich des Aspekts „Wegerecht“ verwiesen (Beschlussvorschlag Pkt. 3. c) Ordn.-Nrn. 04/05/06, 2. Sachverhalt).

Ordn.-Nr. 45 Öffentlichkeit
- Stellungnahmen vom 11.12.2006, 06.02.2007

Sachverhalt (Grundstücksbezogene Versickerungsnachweise zeitgleich mit B-Plan gefordert):

Der Nachweis der Versickerung soll im Bauantragsverfahren durch die jeweiligen Bauherren geführt werden. Was ist, wenn die Versickerung nicht nachgewiesen werden kann? Der Nachweis der Versickerung ist also bereits vor Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erbringen. Des Weiteren ist der Einsatz von Mulden- bzw. Rohrrigolen als Versickerungsmöglichkeit unter Beachtung der geohydraulischen Bodenverhältnisse, der Gebäudeabstände, der nachbarschaftsrechtlichen Gesetze und der Sicherung der Bodenverhältnisse im Bereich des angrenzenden Waldes vor Satzungsbeschluss zu erbringen. Auch ist hier der bautechnische Nachweis eines gedrosselten Überlaufes aus einer Rigole, in das öffentliche Kanalnetz zu erbringen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Der Sachverhalt war in der am 26.11.2008 beschlossenen Abwägung dem Abschnitt c) „Nicht berücksichtigt“ zugeordnet – auf Grund der damaligen Festsetzung (allerdings fehlerhaften Festsetzung, wie später vom Sächsischen Obergericht festgestellt), nach welcher für jedes Baugrundstück die vollständige und schadlose Versickerung im „Bauantragsverfahren“ nachzuweisen war und der Nachweis der Zustimmung der Unteren Wasserbehörde bedurfte. Der Fehler ist im ergänzenden Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB behoben, d.h. die Festsetzung (neu Nr. 1.4.2) entsprechend geändert worden.

In der neuen Festsetzung ist vorgeschrieben, dass die Versickerung schadlos gemäß den Anforderungen nach den §§ 3 bis 6 der „Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft über die Erlaubnisfreiheit von bestimmten Benutzungen des Grundwassers“ (Erlaubnisfreiheits-Verordnung – ErlFreihVO) und im Sinne § 25 Sächsisches Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG) erfolgen muss. Voraussetzung, um eine solche Festsetzung im Bebauungsplan treffen zu können, ist, dass die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes bei allen Baugrundstücken gewährleistet ist (§ 6 Abs. 4 ErlFreihVO). Dies ist mit dem 2006 erstellten Gutachten und den dazu 2009 und 2012 ergänzten gutachterlichen Aussagen nachgewiesen.

Ausführlichere Darlegungen dazu erfolgen in der neuen Abwägung (Beschlussvorschlag Pkt. 3. c) Ordn.-Nrn. 04/05/06, 4. Sachverhalt).

Die neue Zuordnung des Sachverhalts unter b) „Teilweise berücksichtigt“ wird damit begründet, dass nicht alle, allerdings die meisten, der hier genannten Anregungen („Nachweis der Versickerung unter Beachtung von Bodenverhältnissen, Gebäudeabständen und nachbarschaftsrechtlichen Gesetzen“) Berücksichtigung fanden.

Lediglich die Anregung bezüglich des „zu erbringenden bautechnischen Nachweises eines gedrosselten Überlaufes in das öffentliche Kanalnetz“ kann nicht berücksichtigt werden. Ein solcher Überlauf, den die vorherige Planfassung noch vorsah (als Ausnahme von der

grundsätzlichen Vorschrift zur Versickerung), erübrigt sich nun vollständig. Schon bei den 4 realisierten Wohnhäusern bedurfte es dieser Ausnahme nicht. Für die 2 noch nicht bebauten Grundstücke gilt das ebenso, denn die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds ist auch für diese nachgewiesen und die dafür erforderlichen Flächen sind auf beiden Grundstücken ausreichend vorhanden.

c) Nicht berücksichtigt werden die Anregungen von:

**Ordn.-Nr. 45 Öffentlichkeit
- Stellungnahmen vom 11.12.2006, 06.02.2007**

Sachverhalt (Versickerungsgutachten wird bestritten):

Die jetzt geplante Versickerung des Niederschlagswassers ist mit dem durchgeführten Versickerungsversuch vom 28.9.06 nicht entsprechend den Festlegungen der Unteren Wasserbehörde zur Durchführung von Versickerungsversuchen nachgewiesen. Das erstellte Gutachten der Fa. Schäfer Consult wird deshalb inhaltlich bestritten. Die Untere Wasserbehörde wurde bereits mit Schreiben vom 25.10.2006 über den Ablauf des Versickerungsversuches informiert und diesbezügliche Bedenken hinsichtlich der fachlich korrekten Durchführung angezeigt.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Den Einwendungen kann nach wie vor nicht gefolgt werden. Die Unterstellung wurde bereits in dem Schreiben vom 07.11.2006 des Gutachters an die Untere Wasserbehörde mit einer Gegendarstellung entkräftet. In dem Schreiben heißt es: „... Die beobachteten Sickerraten waren bei beiden durchgeführten Sickerversuchen entsprechend gleich bleibend hoch. Aus diesem Grund wurde auf die Durchführung der zweiten und dritten Wiederholung der Versuche verzichtet. Insgesamt wurden nach Beobachtung an der Wasseruhr des benutzten Standrohres insgesamt 6 m³ Wasser versickert. Eine Bestätigung über das versickerte Wasservolumen wird Ihnen unser Auftraggeber sicherlich zukommen lassen können. Hinsichtlich des Bürgers, der sich an Sie gewandt hat, ist festzustellen, dass dieser erst nach Beendigung des ersten Versickerungsversuches erschien. Zu diesem Zeitpunkt war bereits das gesamte Wasser im SCH 1 versickert. Auch während des Versuches in SCH 2 entfernte sich der Bürger, um für ca. 15 min mit einer Passantin zu sprechen. Des Weiteren konnte ich keine regelmäßige und fachmännische Messung sowie Protokollierung der Wasserstände in den Schürfen beobachten. Zur Beantwortung aufkommender Fragen stehen wir Ihnen jederzeit gern zur Verfügung. Wir sind sehr daran interessiert den Sachverhalt zu klären.“

Daraufhin (bereits damals, 11/2006) wurden auch keine Zweifel an der grundsätzlichen inhaltlichen Aussagekraft des Versickerungsgutachtens von der unteren Wasserbehörde geäußert.

Im Zusammenhang mit diesem Sachverhalt wird auch auf die neue Abwägung verwiesen (Beschlussvorschlag Pkt. 3. c) Ordn.-Nrn. 04/05/06, 4. Sachverhalt sowie Pkt. 3. c) Ordn.-Nr. 06, 2. Sachverhalt).

Abstimmungsergebnis:

Bemerkung: *

Aufgrund des § 20 der SächsGemO waren keine Mitglieder des Stadtrates von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen / haben folgende Mitglieder des Stadtrates weder an der Beratung

noch an der Abstimmung mitgewirkt:

* Nichtzutreffendes ist zu streichen.

3. Die anlässlich der erneuten Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen zu dem im ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 05/10 „Erweiterung Wohngebiet Elsternwinkel“, in den Fassungen vom 02.08.2012 und 01.02.2013, hat der Stadtrat mit folgendem Ergebnis geprüft:

a) Berücksichtigt werden die Anregungen von:

Ordn.-Nr. 04 Öffentlichkeit

- Schreiben vom 15.09.2012

- Stellungnahme vom 04.11.2012

(- Stellungnahme vom 01.04.2013: „vom 04.11.2012 bleibt aufrechterhalten“)

1. Sachverhalt (Frage zur unteren Bezugsebene der Traufhöhe):

- Schreiben vom 15.09.2012

6. Ist das Verkehrsflächenniveau gleich die untere Bezugsebene der festgesetzten Traufhöhe?

Berücksichtigung:

Antwort: Nein. Die als Höchstmaß festgesetzte Traufhöhe ist auf NHN (Normalhöhennull) bezogen. Sie ergibt sich letztlich aus der Standorttopographie (Begründung Kapitel 5.2). Die Begründung führt dazu noch Folgendes aus: Die Höhe des Erdgeschossfußbodens kann dabei bergseitig auf dem bestehenden Geländeniveau angelegt werden. Talseitig, d.h. hier meist auf der Terrassenseite der Wohnhäuser, wird i.d.R. das Gelände an das Niveau des Erdgeschossfußbodens angeglichen werden. Hier entsteht eine leichte Erhöhung und Anböschung, ggf. auch Terrassierung, gegenüber dem natürlichen Gelände. Diese Geländeprofilierung kann landschaftsarchitektonisch gut gestaltet werden. Die Ermittlung und der Nachweis der als Höchstmaß festgesetzten Traufhöhen erfolgten durch zeichnerische Darstellung (Geländeschnitt).

2. Sachverhalt (Frage zu den neuen textlichen Festsetzungen unter Nr. 2.1)

- Schreiben vom 15.09.2012

9. Ist es richtig, dass im textlichen Teil zum B-Plan Nr. 05/10 – geänderter Entwurf v. 02.08.2012 – Festsetzungen unter Pkt. 2.1 enthalten sind, die so nicht im ursprünglichen Text des noch unwirksamen B-Planes verankert waren?

Berücksichtigung:

Antwort: Ja. Unter 2.1 „Äußere Gestaltung baulicher Anlagen“ ist in Festsetzung Nr. 2.1.1 „Dachform“ ergänzt worden, dass neben Satteldächern (unverändert) auch Walmdächer zulässig sind. Die Mindestneigung von bisher 35° wurde dementsprechend auf 30° herabgesetzt. Die geringfügige Änderung erfolgte (bereits in der ausgelegten Entwurfsfassung vom 02.08.2012), um der entsprechenden Nachfrage potentieller Bauherren bei den beiden noch nicht bebauten Parzellen besser gerecht werden zu können. Benachbarten Grundstückseigentümern entsteht hierdurch, etwa hinsichtlich der Sichtbeziehungen, überhaupt kein Nachteil; denn die Baumasse würde bei Ausschöpfung dieser Festsetzung (Walmdach, herabgesetzte Dachneigung) ja eher reduziert. Aus städtebaulich-gestalterischer Sicht bestehen ebenso keine Bedenken gegen die somit etwas weniger restriktive Festsetzung hinsichtlich der zulässigen Dachform. Die Einfügung

(nicht gleichbedeutend mit völliger Übereinstimmung in der äußeren Gestaltung) in die nähere Umgebung bleibt gewahrt. Das Ortsbild, soweit es hier ausgeprägt ist, wird nicht beeinträchtigt.

In Festsetzung Nr. 2.1.2 „Dachdeckung“ ist ergänzt worden (ebenfalls bereits in der ausgelegten Entwurfsfassung vom 02.08.2012), dass Metalldeckungen nicht zulässig sind. Diese Ergänzung erfolgte im Zusammenhang mit der neuen Festsetzung zur Versickerung. Denn damit wird nochmals auf die Vorschrift des § 4 Abs. 2 ErlFreihVO hingewiesen (Niederschlagswasser von kupfer-, zink- und bleigedeckten Dächern ist von der erlaubnisfreien Versickerung ausgenommen). Dieses Querverweises bedarf es zwar nicht zwingend, denn die Verpflichtung zur Einhaltung der Vorschriften der ErlFreihVO besteht ohnedies. Dennoch erfolgte die Festsetzung im Sinne der Verdeutlichung und Klarstellung. Der Ausschluss von Metalldeckungen ist jedenfalls begründet als „besondere Anforderung an die Gestaltung baulicher Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes“ (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 2 SächsBO). Metalldeckungen wären in der Umgebung untypisch und könnten das Ortsbild beeinträchtigen.

3. Sachverhalt (Bereits errichtete Garagen würden in der Planzeichnung fehlen):

- Stellungnahme vom 04.11.2012

Die enthaltene Planzeichnung Teil A Anlage 3 Seite 2 zu B-249/2012 ist in wesentlichen Teilen fehlerhaft:

Die Planzeichnung stimmt nicht mit den bereits vorhandenen baulichen Anlagen überein. Es fehlen für sämtliche Parzellen, entweder die bereits errichteten Garagen...

Berücksichtigung:

Die Planzeichnung war und ist nicht fehlerhaft. Die im Zeitpunkt der Auslegung des Entwurfs in der Fassung vom 02.08.2012 bereits bestehenden baulichen Anlagen, d.h. die Garage auf Flurstück 341/9 sowie der Carport auf Flurstück 341/6, waren in betreffender Planzeichnung berücksichtigt (dargestellt). Mittlerweile wurden auf Flurstück 341/2 ein weiterer Carport und auf Flurstück 341/3 eine weitere Garage errichtet. Auch diese sind nun in der aktuellen Planfassung vom 28.12.2012 ergänzt worden.

Diese Bestandsergänzung in der Planunterlage (Karte) ist von redaktioneller Art; Festsetzungen werden dadurch nicht ergänzt bzw. geändert.

4. Sachverhalt (Schriftsatz vom 15.09.2012 ist in die Abwägung mit einzubeziehen):

- Stellungnahme vom 04.11.2012

In die Bedenkenanmeldung ist der Schriftsatz des Unterzeichners vom 15.09.2012 mit einzubeziehen.

Berücksichtigung:

Der Schriftsatz vom 15.09.2012 ist in die Abwägung einbezogen; die einzelnen Sachverhalte sind im Beschlussvorschlag Pkt. 3. in den Abschnitten a), b) und c) jeweils unter Ord.-Nr. 04 erfasst. Weitere Sachverhalte aus dem Schriftsatz sind nicht abwägungsrelevant; sie sind demzufolge in der Begründung zum Beschlussvorschlag aufgeführt und beantwortet.

Ordn.-Nr. 06 Öffentlichkeit
- Stellungnahme vom 01.11.2012
- Stellungnahme vom 01.04.2013

Sachverhalt (Aussagen zu den weiter vorgenommenen Änderungen werden gefordert):

- Stellungnahme vom 01.11.2012

Ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB / Planänderungen:

Damit zum Punkt „Planänderungen“ in der Begründung Seite 6 [Fassung vom 02.08.2012]: „Änderungen oder Ergänzungen weiterer Festsetzungen erfolgen in diesem ergänzenden Verfahren nicht; dafür besteht kein Erfordernis.“ ist falsch, sind doch weitere Änderungen wie aufgeführt zu Traufhöhen, Lage der Gebäude, Anordnung von Stellplätzen/Garagen sowie Hangaufschüttungen gegenüber dem B-Plan vom 2006 vorgenommen worden.

Wir fordern hier eine präzise Auflistung aller Änderungen mit jeweiligen Parameterangaben.

- Stellungnahme vom 01.04.2013

Keine Änderungen in der Auslegung vom 13.03.2013 erkennbar, bleibt aber aus unserer Stellungnahme vom 01.11.2012 bestehen:

[... siehe oben – Stellungnahme vom 01.11.2012]

Berücksichtigung:

Die Formulierung auf Seite 6 der Begründung in der Fassung vom 02.08.2012 war so zu verstehen, dass hier vor allem die beiden schwerpunktmäßig geänderten Festsetzungen (Versickerung, Zufahrt Landwirtschaft) herausgestellt werden sollten.

Diese beiden damals geänderten Festsetzungen lauten wie folgt (unverändert so in der Entwurfsfassung vom 01.02.2013 und in der aktuellen Planfassung):

- a) in Teil A Planzeichnung/Planzeichenerklärung Nr. 1.5: „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Zufahrt zu Flächen der Landwirtschaft...“ und
- b) in Teil B Text Nr. 1.4.2: „...Die Versickerung muss schadlos gemäß den Anforderungen nach den §§ 3 bis 6 der Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft über die „Erlaubnisfreiheit von bestimmten Benutzungen des Grundwassers“ (Erlaubnisfreiheits-Verordnung – ErlFreihVO) und im Sinne § 25 Sächsisches Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG) erfolgen.“

Desweiteren erfolgten zwei Änderungen in Teil B Text unter Nr. 2.1: a) bezüglich der zulässigen Dachform (auch Walmdach ist zulässig, Mindestneigung 30° statt bisher 35°) und b) bezüglich der zulässigen Dachdeckung (keine Metalldeckungen). Auch diese zwei Änderungen bzw. Ergänzungen waren in den ausgelegten Entwurfsfassungen vom 02.08.2012 und 01.02.2013 enthalten.

Schließlich beinhaltete die ausgelegte Entwurfsfassung vom 02.08.2012 noch eine Änderung bezüglich der zulässigen Traufhöhe bei einem noch nicht errichteten Gebäude (Parzelle 6, Flurstück 341/10). In Teil A Planzeichnung war betreffende Traufhöhe 1 m höher (von 367,2 m ü.NHN auf 368,2 m ü.NHN) festgesetzt, um den Erdgeschossfußboden des Gebäudes gleichfalls 1 m höher im Gelände anordnen zu können. Dies deshalb, weil beträchtliche Schwierigkeiten bei der höhenmäßigen Gebäudeeinordnung im Rahmen der schon vom Vorhabenträger angearbeiteten Objektplanung eingetreten waren. Nach weiterer dahingehender Überarbeitung seines objektplanerischen Konzepts konnte die bisherige Erhöhung rückgängig gemacht werden. D.h. in der überarbeiteten Entwurfsfassung vom 01.02.2013 war die festgesetzte Traufhöhe wieder um 1 m, also auf das ursprüngliche Maß 367,2 m ü.NHN, reduziert. Damit war einer weiteren Forderung des Bürgers (siehe Beschlussvorschlag Pkt. 3. b) Ordn.-Nr. 06, 1. Sachverhalt) entgegengekommen worden.

Aber entgegen der Annahme des Bürgers beinhalteten die ausgelegten Entwurfsfassungen, sowohl vom 02.08.2012 als auch vom 01.02.2013, keine „weitere Änderungen wie ... Lage der Gebäude, Anordnung von Stellplätzen/Garagen sowie Hangaufschüttungen“.

b) Teilweise berücksichtigt werden die Anregungen von:

Ordn.-Nr. 04 Öffentlichkeit

- Schreiben vom 15.09.2012

- Stellungnahme vom 04.11.2012

(- Stellungnahme vom 01.04.2013: „vom 04.11.2012 bleibt aufrechterhalten“)

1. Sachverhalt (Fragen zur Durchführung des Sickerversuchs gemäß „Merkblatt“)

- Schreiben vom 15.09.2012

10. Ist es richtig, dass entsprechend der Festsetzungen im erneuten Entwurf vom 02.08.2012 unter Pkt. 1.4.1 das Niederschlagswasser vollständig auf dem jeweiligen Baugrundstück gezielt entwässerungstechnisch zu versickern ist?

10.1 Folgt daraus, dass für das jeweilige Grundstück, der gemäß Merkblatt – Durchführung eines Versickerungsversuches für die Versickerung von Niederschlagswasser – notwendige Versuch im Einklang mit dem Protokoll (Vorlage Stadt Chemnitz Umweltamt, Untere Wasserbehörde) durchzuführen ist?

10.2 Ist es demnach richtig, dass dies bisher so nicht auf jedem einzelnen Grundstück (341/1, 341/3, 341/6, 341/8, 341/9 und 341/10) erfolgte?

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Zur Frage 10 heißt die Antwort: ja. Denn im Bebauungsplan ist dazu unter Nr. 1.4.2 textlich festgesetzt: „Niederschlagswasser, das von den Dachflächen und den befestigten Flächen der Baugrundstücke anfällt, ist vollständig auf dem jeweiligen Baugrundstück gezielt entwässerungstechnisch zu versickern.“

Die Versickerung muss schadlos gemäß den Anforderungen nach den §§ 3 bis 6 der Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft über die „Erlaubnisfreiheit von bestimmten Benutzungen des Grundwassers“ (Erlaubnisfreiheits-Verordnung – ErlFreihVO) und im Sinne § 25 Sächsisches Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG) erfolgen.“

Die Versickerung des Niederschlagswassers ist durch entsprechende Festsetzung also verbindlich vorgeschrieben. Eine grundstücksbezogene Nachweisführung (gegenüber der unteren Wasserbehörde) sieht der Bebauungsplan nicht mehr vor – entsprechend dem Normenkontroll-Urteil des Sächsischen Obergerichtes v. 13.10.2011.

Die Nachweisführung, dass die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds bei allen Baugrundstücken gewährleistet ist, wurde bereits auf der Ebene der Bauleitplanung mittels Gutachten erbracht. Das war grundlegende Voraussetzung, um überhaupt die Festsetzung treffen zu können. In der Festsetzung selbst konnte auf weitere ausführungstechnische Bestimmungen verzichtet werden. Die Wahl der geeigneten Versickerungstechnik (selbstverständlich auch unter Beachtung der Empfehlungen aus dem Gutachten) bleibt dem Grundstückseigentümer (Bauherrn) überlassen; er muss die Leistungsfähigkeit der Anlage sichern. Dazu hat er die Anforderungen der Erlaubnisfreiheits-Verordnung (ErlFreihVO) sowie des § 25 Sächsisches Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG) umfänglich zu erfüllen. D.h. der Grundstückseigentümer (Bauherr) bzw. der von ihm

beauftragte Objektplaner trägt die Verantwortung für die vollständige Erfüllung der entsprechenden Anforderungen an die „vollständige, gezielt entwässerungstechnische und schadlose“ Versickerung. Unter Einbeziehung der weiteren einschlägigen technischen Regeln (Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) sollte deshalb eine entsprechende Objektplanung bzw. das Prüfergebnis dokumentiert und beim Bauherrn aufbewahrt werden.

Das in den Fragen 10.1 und 10.2 vom Bürger angesprochene Merkblatt der unteren Wasserbehörde richtet sich hingegen an Bauherren, die die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes erst mal zu ergründen haben. In diesem Merkblatt „Durchführung eines Sickerversuches für die Versickerung von Niederschlagswasser“ heißt es: „Ist die Wasserdurchlässigkeit des Bodens unbekannt, so muss vor der Planung und dem Bau einer Versickerungsanlage ein Sickerversuch durchgeführt werden, möglichst an der Stelle, an der die Versickerungsanlage errichtet werden soll. Ein solcher Versuch kann vom Bauherrn selbst oder von einer damit beauftragten Firma durchgeführt werden.“ Desweiteren wird im Merkblatt die Vorgehensweise beim Sickerversuch beschrieben. Protokollierung der Durchführung sowie Auswertung des Sickerversuches erfolgen in dem von der unteren Wasserbehörde zur Verfügung gestellten Protokollformular. Diese grundlegende Nachweisführung ist hier jedoch schon durch das o.g. Gutachten erbracht (ersetzt), wonach die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes bei allen Baugrundstücken gewährleistet ist.

Im Übrigen beziehen sich die Fragen 10.1 und 10.2 nicht auf das Bebauungsplanverfahren, sondern auf die Ausführung der entwässerungstechnischen Versickerung bei den 4 bereits bebauten Parzellen. Eine diesbezüglich weitere Erörterung der Frage ist somit nicht Gegenstand der Abwägung (vgl. Begründung der Beschlussvorlage unter Ordn.-Nrn. 04/05, Sachverhalt „Versickerungsanlagen bei den bereits bebauten Parzellen werden bezweifelt“).

Die Zuordnung dieses Sachverhalts zum Abschnitt b) „Teilweise berücksichtigt“ wird zusammenfassend wie folgt begründet: Ein Aspekt ist nicht abwägungsrelevant: die grundstücksbezogene Ausführung der Versickerungsanlagen. Der andere Aspekt ist abwägungsrelevant, da er den Bebauungsplan betrifft: der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes im gesamten Plangebiet; dieser Aspekt ist berücksichtigt.

2. Sachverhalt (Bekanntmachung im Amtsblatt wäre fehlerhaft; Auslegung wäre zu wiederholen):

- Stellungnahme vom 04.11.2012

1. Bereits die im Amtsblatt Stadt Chemnitz gemachte Veröffentlichung der öffentlichen Auslegung ist in wesentlichen Teilen fehlerhaft:

1.1 So wurde nicht die im Teil A enthaltene Planzeichnung der Begründung veröffentlicht. Die dargestellte Planzeichnung enthält keinerlei Angaben zur bereits vorhandenen Bebauung und suggeriert somit der Öffentlichkeit, dass noch keine Bebauung vorhanden ist.

1.2 Des Weiteren wird mitgeteilt, dass nur gegen die, in der bisher geltenden Fassung enthaltenen Fehler, Bedenken angemeldet werden können. Das OVG hat den B-Plan Nr. 05/10 insgesamt für unwirksam erklärt.

Die vorliegende falsche Planzeichnung sowie die Einschränkung der Bedenkenanmeldung stellen somit erhebliche Formfehler der Veröffentlichung im Amtsblatt dar, die die Veröffentlichung in Frage stellen und damit zu wiederholen ist.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Zu 1. und zum Resümee der Stellungnahme: Die Veröffentlichung der Auslegung war nicht fehlerhaft, so dass deswegen die Auslegung zu wiederholen gewesen wäre. Sie wurde zwar, zum Entwurf in der Fassung vom 01.02.2013, tatsächlich wiederholt – jedoch nicht aus den Gründen, wie sie in der Stellungnahme angeführt werden, sondern aus folgenden Gründen:

Der im ergänzenden Verfahren geänderte Entwurf in der Fassung vom 02.08.2012 hatte vom 04.10.2012 bis 05.11.2012 öffentlich ausgelegen. Im Ergebnis jener (ersten) öffentlichen Auslegung ist eine Festsetzung geändert worden, indem der Anregung eines Bürgers bezüglich Reduzierung der Traufhöhe bei einem der 2 noch nicht errichteten Gebäude weitestgehend entgegengekommen wurde (siehe Beschlussvorschlag Pkt. 3. b) Ordn.-Nr. 06, 1. Sachverhalt). Dies war der hauptsächliche Grund, den also nochmals geänderten Entwurf in der Fassung vom 01.02.2013 erneut öffentlich auszulegen. Des weiteren sollte mit dieser (zweiten) Auslegung der Öffentlichkeit die Möglichkeit gegeben werden, sich über alle Änderungen und Ergänzungen (TEIL A Planzeichnung, TEIL B Text sowie Begründung) gegenüber der ursprünglichen, am 26.11.2008 als Satzung beschlossenen Planfassung, detailliert informieren zu können. Dies erfolgte konsequent durch farbiges Kenntlichmachen (z.T. mit zusätzlicher Erläuterung) aller betreffenden Stellen in Zeichnung und Text. Unter Berücksichtigung der Einwendungen bei der vorangegangenen Auslegung wurde nunmehr davon abgesehen, die (nach § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB zwar weiterhin mögliche) inhaltliche Einschränkung hinsichtlich der abzugebenden Stellungnahmen zu bestimmen.

Zu 1.1: Der zeichnerische Teil der Veröffentlichung im Amtsblatt war nicht fehlerhaft; es sollte der Öffentlichkeit damit auch nichts „suggeriert“ werden. Bei der nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB vorgeschriebenen Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist in dem Zusammenhang nur erforderlich, dass sie eine sogen. „Anstoßfunktion“ erfüllt. Diese Anstoßfunktion hat das BVerwG (Urt. v. 06.07.1984, 4 C 22.80) folgendermaßen umschrieben: „Es genügt [...], wenn die Bekanntmachung zur Kennzeichnung des Plangebiets an geläufige geographische Bezeichnungen anknüpft. Häufig wird sich eine schlagwortartige Angabe von geläufigen Namen anbieten, um dem Informationsinteresse des Bürgers genügen zu können. Entscheidend wird stets sein, den interessierten Bürger darauf aufmerksam zu machen, welchen Teil des Gemeindegebietes die Gemeinde durch ihre Bauleitplanung zu erfassen gedenkt. Die in der Bekanntmachung hierzu enthaltenen Angaben müssen ihm eine vorläufige Entscheidung ermöglichen, ob die städtebauliche Planungsabsicht der Gemeinde sein näheres Interesse findet. Hierfür muss ihm bereits die Bekanntmachung einen ersten informativen Hinweis geben.“

Daraus geht jedenfalls hervor, dass die in der Bekanntmachung zu verwendende Planunterlage (Karte) hinsichtlich der Bestandsdarstellung nicht vermessungstechnisch genau und vollständig sein muss. Die erforderliche Anstoßfunktion war mit den Angaben in der Bekanntmachung im Amtsblatt Chemnitz Nr. 39 vom 26.09.2012 erfüllt (ebenso in der zweiten Bekanntmachung im Amtsblatt Chemnitz Nr. 11 vom 13.03.2013). Denn die räumliche Lage des Plangebiets war hinreichend identifizierbar, d.h. aus der korrekten Bezeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 05/10 „Erweiterung Wohngebiet Elsternwinkel“ und aus den Eintragungen in der abgebildeten Karte, mit Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs und Straßennamen, war für die Öffentlichkeit erkennbar, um welches Plangebiet es sich handelt. Im Übrigen ist es grundsätzlich nicht so, dass die komplette Planzeichnung (Bebauungsplan Teil A) bei der Bekanntmachung im Amtsblatt abgebildet wird.

Zu 1.2: Bei der Auslegung des Entwurfs in der Fassung vom 02.08.2012 war nach § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB bestimmt worden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können. In der öffentlichen Bekanntmachung der Auslegung war vorschriftsgemäß darauf hingewiesen worden. Diese Einschränkung stand nicht im Widerspruch zum vorangegangenen Normenkontroll-Urteil (welches den Bebauungsplan insgesamt für unwirksam erklärt hatte). Durch das rechtskonform angewendete ergänzende Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB wurde der Bebauungsplan in das Stadium des Entwurfs zurück versetzt. Das Verfahren bei Änderung des Entwurfs richtet sich damit grundsätzlich nach § 4a Abs. 3 BauGB. Insoweit gelten für das

ergänzende Verfahren dieselben Anforderungen wie für die Änderung des Entwurfs eines Bebauungsplans, der noch keine Verbindlichkeit erlangt hat (vgl. BVerwG, Beschl. v. 08.03.2010, 4 BN 42.09). Nach § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB durfte somit bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden sollen.

Zusammenfassend: Alle Verfahrens- und Formvorschriften für die öffentliche Bekanntmachung sowie für die öffentliche Auslegung selbst (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, hier i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB), sowohl zum Entwurf in der Fassung vom 02.08.2012 als auch zum Entwurf in der Fassung vom 01.02.2013 sind beachtet worden. Da dennoch – damit auch der Forderung in der Stellungnahme entgegenkommend – eine erneute Auslegung zum nochmals geänderten Entwurf in der Fassung vom 01.02.2013 erfolgte, wird betreffender Sachverhalt dem Abschnitt b) „Teilweise berücksichtigt“ zugeordnet.

3. Sachverhalt (Mögliche Standorte für Garagen würden in der Planzeichnung fehlen):

- Stellungnahme vom 04.11.2012

Es fehlen für sämtliche Parzellen [...] die möglichen Standorte für Garagen. Wenn gemäß SächsBO Garagen auch genehmigungsfrei gestellt sind, sind diese in die Planzeichnung eines vorhabenbezogenen B-Planes konkret mit aufzunehmen. Damit ist u.a. kein Nachweis möglich, dass die GR mit 240 m² eingehalten wird. Dem Planverfasser dürften die entsprechenden gesetzlichen Regelungen ausreichend bekannt sein.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Es ist richtig, dass die möglichen Standorte für Garagen nicht in den Bebauungsplan (Teil A Planzeichnung) aufgenommen sind. Richtig ist auch, dass an einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan regelmäßig erhöhte Anforderungen hinsichtlich der Konkretheit der Planung gestellt werden. In der Praxis häufig anzutreffen, da auch rechtskonform, ist die Kombination von konkreten mit etwas abstrakteren Festsetzungen. Damit bleibt ein gewisser Spielraum bei der Objektplanung der baulichen Anlagen.

Jedenfalls ist auch beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine planzeichnerische Festsetzung von Garagen nicht zwingend erforderlich. Vielmehr ist die erforderliche Konkretheit hier durch die sehr konkret festgesetzten 6 Wohnhäuser gewährleistet. Für die Einordnung der Garagen gilt damit § 23 Abs. 5 BauNVO: „Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.“ Garagen sind hier solche nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässige bauliche Anlagen (§ 6 Abs. 7 Nr. 1 SächsBO). Dass Garagen „genehmigungsfrei gestellt“ sind, wie in der Stellungnahme als Argument angeführt, ist in dem Zusammenhang nicht relevant. Im Übrigen müsste es korrekter „verfahrensfrei“ (nach § 61 Abs. 1 Nr. 1b SächsBO) heißen.

Der Bauherr ist verpflichtet, die aus der Festsetzung GR 160 m² resultierende maximal mögliche Gesamtversiegelung von 240 m² je Grundstück einzuhalten. Bei der Festsetzung der GR 160 m² war selbstverständlich der grundsätzliche Nachweis geführt worden, dass diese Größenordnung auch bedarfsgerecht und angemessen ist (vgl. Begründung Kapitel 5.2).

Im informellen städtebaulichen Gestaltungsplan hingegen sind die optimalen Garagenstandorte eingetragen. Obwohl nur informell, also baurechtlich unverbindlich, findet dieser Vorschlag doch Beachtung bei den Objektplanungen des Vorhabenträgers bzw. der Bauherren. Im Übrigen geht es hierbei nur um die 2 noch nicht bebauten Grundstücke, denn die bereits realisierten Garagen bzw. Carports sind in der Planunterlage (Karte) dargestellt. Diesbezüglich wird auf Beschlussvorschlag

Pkt. 3. a) Ordn.-Nr. 04, 3. Sachverhalt verwiesen.

Zusammenfassend: Da somit die geplanten Garagen zwar nicht in den Bebauungsplan, jedoch in den Gestaltungsplan aufgenommen sind, erfolgt die Zuordnung des Sachverhalts zum Abschnitt b) „Teilweise berücksichtigt“.

4. Sachverhalt (Hinweise auf einzuhaltende Abstände zur Landwirtschaft werden vermisst):

- Stellungnahme vom 07.04.2014

Abgrenzung Flurstücke Wohnbebauung zu landwirtschaftlich genutzter Flächen

Es fehlt der Hinweis sowohl im planerischen, wie im textlichen Teil, dass gemäß geltendem Recht ausreichend Abstände von baulichen Anlagen bzw. Anpflanzungen zwischen Wohnbaulandgrenze und Grenze Landwirtschaft bezüglich Einhaltung und Gewährung von Wendebereichen bzw. Verhinderung der Verschattung durch Hecken, einzuhalten sind.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

In Kapitel 3.1 der Begründung zum Bebauungsplan ist dazu ausgeführt: „Dem Landwirtschaftsbetrieb wird in keiner Weise Produktionsfläche entzogen. Auch an der Nahtstelle zu den künftigen Wohnbaugrundstücken dürfen keine Einschränkungen der landwirtschaftlichen Nutzung (Weideland) eintreten. Dafür bieten die Bestimmungen des Sächsischen Nachbarrechtsgesetzes, insbesondere die §§ 9 bis 16 (Grenzabstände für Pflanzen), die Rechtsgrundlage. Dementsprechend ist bei der Anlage der Baugrundstücke auf die benachbarte landwirtschaftliche Nutzung Rücksicht zu nehmen. Weitergehender diesbezüglicher Festsetzungen bedarf es also nicht.“

Außerdem enthält Teil B des Bebauungsplans Nr. 3.1 „Angrenzende Flächen für die Landwirtschaft“ folgende Hinweise: „An das geplante Wohngebiet grenzen Flächen für die Landwirtschaft (Grünland und Weideland) an. Infolge dessen sind ortsübliche und somit von den Bewohnern des Wohngebiets zu dulden (vgl. § 906 BGB) Geruchs- und Lärmimmissionen sowie sonstige Einwirkungen – u.U. auch mal Verschmutzung der anliegenden Verkehrsflächen – durch Viehhaltung, landwirtschaftstechnischen Betrieb und Fahrverkehr nicht auszuschließen.“

Speziell zum vermissten Hinweis „bezüglich Einhaltung und Gewährung von Wendebereichen“ kann auf die am 26.11.2008 beschlossene Abwägung (hier als Anlage 6 beigefügt) verwiesen werden. Dort wird im Beschlussvorschlag Pkt. 1. c) Ordn.-Nr. 41, Sachverhalt „Einfriedung der Grundstücke“ u.a. dargelegt: „Die Vorschrift des § 7 Abs. 1 SächsNRG besagt, dass Einfriedungen der Wohnbaugrundstücke 0,6 m von der Grenze des landwirtschaftlich genutzten Grundstücks zurückbleiben müssen [dies steht wohl im Zusammenhang mit dem weit früher geltenden sogenannten „Anwenderecht“ – abgeleitet von Wenden des Landwirtschaftsgeräts], wenn die Wohnbaugrundstücke nicht in einem Bebauungsplan liegen.“ Letzteres trifft hier eben nicht zu.

Zusammenfassend: Da die betreffenden Aussagen, zwar nicht als textliche Festsetzungen (wohl mit „planerischer Teil“ gemeint), jedoch als Hinweise in Teil B des Bebauungsplans sowie in die Begründung aufgenommen sind, erfolgt die Zuordnung dieses Sachverhalts zum Abschnitt b) „Teilweise berücksichtigt“.

Ordn.-Nr. 06 Öffentlichkeit

- **Stellungnahme vom 01.11.2012**
- **Stellungnahme vom 01.04.2013**

Sachverhalt (Bei Flurst. 341/10 wird Reduzierung der Traufhöhe um 1,1 m gefordert):

- Stellungnahme vom 01.11.2012

Punkt 5.2 Maße der baulichen Nutzung:

Dazu speziell im Grundstück 341/10: die hangseitige Traufhöhe ergibt nach den Angaben im B-Plan eine ca. 6 m hohe Hauswand über der natürlichen Geländefläche! Auch bergseitig würde die Hauswand ca. 5 m über der Geländefläche liegen und nicht wie ausgeführt bei ca. 3,90 m: „Ebenso entspricht die zulässige Traufhöhe den im Siedlungswohnungsbau üblichen Erfordernissen. Damit wird 1 Normalgeschoss (mit ca. 2,70 m Geschosshöhe) + Dachgeschoss mit konstruktiv erforderlicher und gestalterisch verträglicher Drempeelhöhe (von ca. 1,20 m) ermöglicht.“

Das heißt hier (Grundstück 341/10) eine Reduzierung der abgegebenen Traufhöhe ü.NHN von wenigstens 1,10 m!

- Stellungnahme vom 01.04.2013

Maße der baulichen Nutzung

Änderungen speziell zum Grundstück 341/10:

Die Reduzierung der Traufhöhe um 1,0 m reicht hier nicht aus. Die hangseitige Traufhöhe ergibt nach den Angaben im B-Plan jetzt eine 5 m hohe Hauswand über der natürlichen Geländefläche! Auch bergseitig würde die Hauswand 4 m über der Geländefläche liegen und nicht wie ausgeführt bei 3,90 m: „Ebenso entspricht die zulässige Traufhöhe den im Siedlungswohnungsbau üblichen Erfordernissen. Damit wird 1 Normalgeschoss (mit ca. 2,70 m Geschosshöhe) + Dachgeschoss mit konstruktiv erforderlicher und gestalterisch verträglicher Drempeelhöhe (von ca. 1,20 m) ermöglicht.“

Das heißt eine Reduzierung der abgegebenen Traufhöhe ü.NHN von wenigstens noch einmal 0,10 m!

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Die Einwendung in der Stellungnahmen vom 01.04.2013, „Reduzierung der Traufhöhe um 1,0 m reicht hier nicht aus“, ist wie folgt zu verstehen: Die im ergänzenden Verfahren erstmals ausgelegte Entwurfsfassung vom 02.08.2012 beinhaltete eine Änderung der zulässigen Traufhöhe bei dem noch nicht errichteten Gebäude auf Flurstück 341/10 (Parzelle 6). In Teil A Planzeichnung war dessen Traufhöhe 1 m höher (von 367,2 m ü.NHN auf 368,2 m ü.NHN) festgesetzt, um hier den Erdgeschossfußboden des Gebäudes gleichfalls 1 m höher im Gelände anordnen zu können. Dies deshalb, weil beträchtliche Schwierigkeiten bei der höhenmäßigen Gebäudeeinordnung im Rahmen der vom Vorhabenträger schon angearbeiteten Objektplanung eingetreten waren. Nach seiner weiteren dahingehenden Überarbeitung dieser Objektplanung – zwangsläufig mit in Kauf nehmen zusätzlicher Aufwendungen, wie für Geländeaushub, ggf. auch Stützmauer, sowie einer gewissen Restriktion hinsichtlich der Drempeelhöhe des betreffenden Gebäudes – konnte die vorherige Änderung (Erhöhung) der Traufhöhe rückgängig gemacht werden. D.h., in der überarbeiteten Entwurfsfassung vom 01.02.2013 war die festgesetzte Traufhöhe wieder um 1 m, also auf das ursprüngliche Maß 367,2 m ü.NHN, reduziert. Damit war der Forderung des Bürgers weitestgehend entgegengekommen worden.

Mit vorliegender Planfassung ergibt sich somit im Vergleich zur ursprünglichen Planfassung (beschlossen am 26.11.2008) kein Unterschied in den festgesetzten Traufhöhen; weder bei betreffendem Gebäude auf Flurstück 341/10, noch bei den anderen Gebäuden. Der Forderung

nach weiterer Reduzierung der Traufhöhe („wenigstens noch einmal 0,10 m“) kann von Seiten des Vorhabenträgers aus vorgenannten Gründen nicht gefolgt werden.

Schließlich soll noch der Einwendung in der Stellungnahme vom 01.11.2012, „bergseitig würde die Hauswand ca. 5 m über der Geländefläche liegen“, folgendes entgegengehalten werden: Das Niveau des bergseitig am betreffenden Gebäude anstehenden Geländes liegt bei ca. 363,1 m ü.NHN. Damit ergibt sich eine Differenzhöhe zur festgesetzten Traufhöhe von: 367,2 m – 363,1 m = 4,1 m. Dieses Maß ist jedoch nicht identisch der optisch wirksamen Höhe der Hauswand. Diese wird vor allem geprägt durch die eigentliche Traufe (Dachrinne). Die liegt konstruktiv bedingt etwas niedriger (hier bei ca. 3,9 m) als die festgesetzte Traufhöhe, da letztere definiert ist als die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhaut. Analoges gilt zum Einwand bezüglich der „hangseitig ca. 6 m hohen Hauswand“. Die somit als Höchstmaß festgesetzte Traufhöhe bei dem speziell angesprochenen Gebäude auf Flurstück 341/10 ist selbst in der hier vorhandenen aufgelockerten, niedrigen Siedlungsbebauung nicht außergewöhnlich.

Zusammenfassend: Auf Grund der reduzierten Traufhöhe „nur“ um 1,00 m statt wie gefordert um 1,10 m, wird die Anregung dem Abschnitt b) „Teilweise berücksichtigt“ zugeordnet.

c) Nicht berücksichtigt werden die Anregungen von:

Ord.-Nr. 04 Öffentlichkeit

- Stellungnahme vom 04.11.2012

(- Stellungnahme vom 01.04.2013: „vom 04.11.2012 bleibt aufrechterhalten“)

Ord.-Nr. 05 Öffentlichkeit

- Stellungnahme vom 05.11.2012

- Stellungnahme vom 05.04.2013

Ord.-Nr. 06 Öffentlichkeit

- Stellungnahme vom 01.11.2012

- Stellungnahme vom 01.04.2013

1. Sachverhalt (Bebaubarkeit, insbesondere Traufhöhe wäre angepasst und erweitert worden):

- Ord.-Nr. 04, Schreiben vom 15.09.2012

12. Ist es rechtens, wenn Inhalte der erneuten Begründung des B-Planes (2012) in der bisher vorliegenden Begründung (aus 2006 und später) nicht enthalten waren und damit die bauliche vorhandene Situation festgeschrieben werden soll, obwohl massive Widersprüche zur bisherigen Begründung des unwirksamen B-Planes bestehen?

- Ord.-Nr. 04, Stellungnahme vom 04.11.2012

2.2 Die bisher vorliegende Begründung zum zwischenzeitlich unwirksamen B-Plan 05/10 beinhaltet eine maximale Traufhöhe von 5 m (Auszug: „Ebenso entspricht die festgesetzte Traufhöhe von 5m den im Siedlungswohnungsbau üblichen Erfordernissen. Bei eingeschossiger Bebauung wird damit eine konstruktiv sinnvolle und gestalterisch angemessene Drenpelhöhe ermöglicht.“) Vorhergehender Absatz: Die Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen entspricht den im Siedlungswohnungsbau üblichen Erfordernissen. Dann Verweis auf § 2 SächsBO 2. Vollgeschoss bei steilgeneigtem Satteldach.“) Zugleich wird zum Ausdruck gebracht: „Die festgesetzte Traufhöhe berücksichtigt darüberhinaus auch standortspezifische Erfordernisse der Topografie. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens kann damit deutlich über dem Verkehrsflächenniveau (= untere Bezugsebene der festgesetzten Traufhöhe) angelegt werden. Dies wird insbesondere für die beiden südlichen, am tiefsten Geländepunkt gelegenen Wohngebäude notwendig, um die Entwässerung (bei vorgegebener Höhenlage der Anbindepunkte für Regen- und Schmutzwasserkanäle) im Freispiegelgefälle zu gewährleisten.“ In der jetzt vorliegenden Fassung

der Begründung werden folgende Aussagen getroffen: „Ebenso entspricht die zulässige Traufhöhe den im Siedlungswohnungsbau üblichen Erfordernissen. Damit wird 1 Normalgeschoss (mit ca. 2,70 m Geschosshöhe) + Dachgeschoss mit konstruktiv erforderlicher und gestalterisch verträglicher Drempeelhöhe (von ca. 1,20 m) ermöglicht. Die festgesetzte Traufhöhe (als Höchstmaß, bezogen auf NHN = Normalhöhennull) ergibt sich letztlich aus der Standorttopographie. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens kann dabei bergseitig auf dem bestehenden Geländeniveau angelegt werden. ...“

2.3 Diese beiden Grundsatzaussagen der Begründungen zum B- Plan, stehen in einem erheblichen Widerspruch zueinander. Die neue vorgelegte Fassung der Begründung beinhaltet die Festschreibung der vorhandenen baulichen Situation, ohne zu berücksichtigen, dass damit Festsetzungen der bisherigen Begründung verletzt werden. Die bisherige Traufhöhe von 5 m (alte Begründung) wird jetzt mit Normalgeschosshöhe von 2,70 m plus Drempele von 1,20 m Höhe in Summe 3,90 m bezogen auf NHN festgeschrieben. Die bisherige untere Bezugsebene der festgesetzten Traufhöhe, das Verkehrsflächenniveau, wird somit außer Kraft gesetzt und soll zumindest für die Wohnhäuser der Parzellen 1 und 2 deren Gebäudehöhe als genehmigt bestätigen.

2.5 In der neueren Fassung wird jetzt vorgegeben, dass die Höhe des Erdgeschossfußbodens auf dem bestehenden Geländeniveau angelegt werden kann. Eine Bezugshöhe, unter Beachtung der festzusetzenden Traufhöhe ist damit nicht verbunden. Damit würde einer überhöhten Einordnung des Gebäudes nichts im Wege stehen. Mit der Beschlussfassung zur Satzung des B-Planes wäre somit die Verletzung der Festsetzungen des B- Planes rechtswirksam.

- Ordn.-Nr. 04, Stellungnahme vom 07.04.2014

Die inhaltlichen Änderungen in der Begründung der jetzigen Fassung (01.2.2013 u. ff) stellen im Vergleich zur maßgebenden Begründung vom 10.10.2006, wesentliche Plananpassungen an die zwischenzeitlich errichteten Bauwerke dar, indem die Grenzen der Bebaubarkeit direkt konkretisiert und erweitert werden.

Die Stadt Chemnitz, in Verantwortung des Stadtplanungsamtes unternimmt hier lediglich den Versuch, nachträglich die bisher nicht rechtskräftig vorhandenen Baugenehmigungen zu erwirken. Es ist wohl als der letzte Versuch zu bezeichnen, die während der Bestätigung der Freistellungsanträge zugelassenen Abweichungen vom Satzungsbeschluss B- Plan 05/10 nunmehr zu begründen und zu legalisieren.

Ich begründe wie folgt:

Traufhöhen

Im Vorentwurf 2006 war noch 5 m Höhe für die Traufe und die Verkehrsfläche als Bezugspunkt angegeben. Im weiteren Verlauf wurde dann die Traufhöhe bezogen auf NHN als Bemessungsgrundlage genannt. Das findet sich dann in jeder weiteren Begründung des B-Planes; jetzt mit ganz konkreten Höhenangaben.

Kritisch ist hierzu anzumerken, dass es nicht ausreicht NHN als Traufhöhe anzugeben, wenn nicht gleichzeitig ein Punkt der näheren Umgebung dazu Bezugspunkt ist.

Parzelle 2 Traufhöhe bei 373,70 = + 7,23 m zur Verkehrsfläche

Parzelle 1 Traufhöhe bei 374,60 = + 8,13 m

Verkehrsfläche liegt bei 366,47

Dabei geht man von einer Geschosshöhe von 2,70 m, bei eingeschossiger Bauweise plus ausgebautem Dachgeschoss (=Vollgeschoss) aus. Drempeelhöhe damit bis 1,20 m möglich, „Die festgesetzte Traufhöhe (als Höchstmaß, bezogen auf NHN) ergibt sich letztlich aus der Standorttopographie. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens kann dabei bergseitig auf dem bestehenden Geländeniveau angelegt werden...“

Sowohl bei Parzelle 1, als auch Parzelle 2 liegt das Erdgeschoßniveau wesentlich über dem vorhandenen Geländeniveau.

Ich gehe hier davon aus, dass mit dieser Festlegung der Traufhöhe – ohne Bezugspunkt – die jetzigen Gebäudehöhen einfach festgeschrieben werden sollen.

Dabei wird vergessen, dass es einerseits einen Widerspruch zur Festsetzung B-Plan zeichnerischer Teil A = Vollgeschosse II und Textteil gibt, wo nur von einer eingeschossigen Bebauung ausgegangen wird, unter Beachtung ein Geschoss im EG und das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss.

Auch wäre mit den oben genannten Höhenangaben eine wesentliche Überschreitung der im Vorentwurf richtigerweise genannten 5 m Traufhöhe verbunden.

Mit der jetzigen Festschreibung der aktuellen Traufhöhen sollen diese mit dem Satzungsbeschluss bestätigt werden.

Grundflächenzahl

Ich gehe hier wiederum davon aus, dass mit Satzungsbeschluss die vorhandene Bebauung festgeschrieben werden soll.

Dachform

Jetzt geht man von 30 bis 45 ° Dachneigung aus. In der bisherigen Begründung waren dies noch 35 bis 45°. Auch hier Anpassung an das Vorhandene. Neuzulassung von Walmdächern soll ermöglicht werden, vorher war nur von Satteldächern die Rede.

Auch das ist eine wesentliche Erweiterung des Planinhaltes und nicht zulässig.

- Ordn.-Nr. 05, Stellungnahme vom 05.11.2012

Mit dem jetzt vorgelegten Entwurf beruft sich die Stadt Chemnitz zwar darauf, wegen der Entscheidung des Sächsischen Obergerichtes vom 13. Oktober 2011 ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB durchführen zu müssen, um die vom OVG a.a.O. festgestellten Mängel zu beheben.

Abgesehen davon, dass das – wie dargelegt – rechtlich nicht zulässig ist, begnügt sich die Stadt Chemnitz allerdings nicht damit, lediglich die vom Sächsischen Obergericht a.a.O. gerügten Mängel zu beheben, sondern passt gleichzeitig die Planung den im Plangebiet zwischenzeitlich errichteten Bauwerken an, indem die Grenzen der Bebaubarkeit – geradezu systematisch – erweitert werden. Das ist unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt gedeckt. Auch dazu bedürfte es einer originären, neuen Planung. Auch dazu wird auf die Stellungnahme unseres Mandanten zu 2. Bezug vom 04.11.2012 Bezug genommen.

Das wird ausdrücklich gerügt.

- Ordn.-Nr. 05, Stellungnahme vom 05.04.2013
- Ordn.-Nr. 05, Stellungnahme vom 07.04.2014

Wie bereits bei dem Entwurf vom 02.08.2012 berufen Sie sich zwar darauf, wegen der Entscheidung des Sächsischen Obergerichtes vom 13.10.2011 ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB durchführen zu müssen und die vom OVG a.a.O. festgestellten Mängel zu beheben.

Abgesehen davon, dass das – wie dargelegt – rechtlich nicht zulässig ist, begnügen Sie sich allerdings nicht damit, lediglich die vom Sächsischen Obergericht a.a.O. gerügten Mängel zu beheben, sondern passen gleichzeitig die Planung den im Planungsgebiet zwischenzeitlich errichteten Bauwerken an, indem die Grenzen der Bebaubarkeit – geradezu systematisch – erweitert werden.

Tatsächlich werden die Grenzen der Bebaubarkeit dem Status quo der Bebauung angepasst. Im Einzelnen wird dazu auf die parallel eingereichte Stellungnahme unserer Mandanten zu (2) Bezug genommen. [ergänzt nur in der Stellungnahme vom 07.04.2014]

Das ist unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt gedeckt. Auch bedürfte es dazu einer originären, neuen Planung. Auch dazu wird auf die gleichlautende Argumentation im diesseitigen Schreiben vom 05.11.2012 und dessen Anlagen Bezug genommen.

Die Verfahrensweise wird ausdrücklich gerügt.

- Ordn.-Nr. 06, Stellungnahme vom 01.11.2012

Punkt 5.2 Maße der baulichen Nutzung

Die Angaben und die Bezüge zu den Traufhöhen wurden gegenüber dem B-Plan vom 26.11.2008 verändert. Hier soll nachträglich ein größeres Maß für die Traufhöhen festgesetzt werden.

- Ordn.-Nr. 06, Stellungnahme vom 01.04.2013

Bleibt aus unserer Stellungnahme vom 01.11.2012 bestehen:

[... siehe oben – Stellungnahme vom 01.11.2012]

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Grundsätzlich ist es rechtmäßig, wenn begründete Änderungen/Ergänzungen im Planverfahren vorgenommen werden. Dies gilt auch für das ergänzende Verfahren – mit der Einschränkung, dass es bei der Identität (beim Grundgerüst) des bisherigen Bebauungsplans verbleiben muss. Das ist gewährleistet.

Im Beschlussvorschlag Pkt. 3. a) Ordn.-Nr. 06, 1. Sachverhalt sind alle vorgenommenen Änderungen in den Entwurfsfassungen vom 02.08.2012 sowie vom 01.02.2013 ausführlich dargelegt; darauf wird verwiesen.

Bei der Frage 12. (Ordn.-Nr. 04, Schreiben vom 15.09.2012) wird sich auf die ausgelegte Entwurfsfassung vom 02.08.2012 bezogen. Es ist zwangsläufig so, dass bestimmte Festsetzungen der geänderten Entwurfsfassung vom 02.08.2012 (sowie vom 01.02.2013) in den vorangegangenen Planfassungen „aus 2006 und später“ nicht enthalten waren. Das betrifft vor allem die Änderungen bezüglich „Versickerung von Niederschlagswasser“ und „Zufahrt zu Flächen der Landwirtschaft“. Diese Änderungen sind ausdrücklich Gegenstand des ergänzenden Verfahrens.

Die weiteren (geringfügigen) Änderungen in den zuletzt ausgelegten Entwurfsfassungen betreffen: die zulässige Dachform (auch Walmdach ist zulässig, Mindestneigung 30° statt bisher 35°) sowie die zulässige Dachdeckung (keine Metalldeckungen).

Die zunächst vom 04.10.2012 bis 05.11.2012 ausgelegte Entwurfsfassung vom 02.08.2012 beinhaltet damals desweiteren noch die Änderung der zulässigen Traufhöhe bei lediglich einem noch nicht errichteten Gebäude (Parzelle 6, Flurstück 341/10). Hier war (auch entsprechend begründet) die Traufhöhe um 1 m höher gegenüber der am 26.11.2008 beschlossenen Planfassung festgesetzt. Doch schon in der überarbeiteten und erneut ausgelegten Entwurfsfassung vom 01.02.2013 war diese – dem Einwand eines Bürgers (Ordn.-Nr. 06) entgegenkommend – wieder auf das ursprüngliche Maß zurückgenommen worden (siehe Beschlussvorschlag Pkt. 3. b) Ordn.-Nr. 06, 1. Sachverhalt).

Die Einwendung (Ordn.-Nr. 04, Stellungnahme vom 04.11.2012) unter Pkt. 2.3 „Grundsatzaussagen der Begründungen zum B-Plan, würden in einem erheblichen Widerspruch zueinander stehen“ sind unzutreffend, da hier fälschlicherweise die zuletzt geänderte Entwurfsfassung vom 02.08.2012 mit der viel früheren Vorentwurfsfassung vom 12.06.2006 verglichen wird. Dass das Verkehrsflächenniveau die untere Bezugsebene für die Traufhöhe sei (so war das in dieser frühen Vorentwurfsfassung festgesetzt), ist längst nicht mehr der Fall. Das war bereits in der ersten Entwurfsfassung vom 10.10.2006, die im Januar 2007 öffentlich ausgelegt hatte, geändert worden. Dazu ist dann am 26.11.2008 der Abwägungs- und Satzungsbeschluss ergangen. Seit dem hat sich daran nichts geändert.

Es gibt auch keinen Widerspruch zwischen der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse (II) und dem „Textteil“, gemeint ist sicher die Begründung zum Bebauungsplan (Ordn.-Nr. 04, Stellungnahme vom 07.04.2014). In der Begründung wird an keiner Stelle von „nur eingeschossiger Bebauung ausgegangen“, sondern selbstverständlich, so wie festgesetzt, von 2 zulässigen Vollgeschossen (1 Normalgeschoss + Dachgeschoss).

Der Kritik (Ordn.-Nr. 04, Stellungnahme vom 07.04.2014), „es reicht nicht aus, NHN als Traufhöhe anzugeben, wenn nicht gleichzeitig ein Punkt der näheren Umgebung dazu Bezugspunkt ist“, kann wie folgt entgegnet werden: Bei der Festsetzung der Traufhöhe ist als unterer Bezugspunkt wahlweise (nicht kumulativ) z.B. die Verkehrsfläche oder z.B. NHN zu bestimmen. Selbstverständlich ist bei der Festsetzung der Traufhöhen auch die Höhenlage der bestehenden oder geplanten Verkehrsflächen zu beachten. Das ist im Bebauungsplan grundsätzlich so erfolgt. Nur beim errichteten Gebäude auf Parzelle 1 ergibt sich der optische Eindruck, bedingt durch Topographie, durch Ausschöpfung der bauordnungsrechtlichen Definition „Vollgeschoss“ und damit – zulässigerweise – durch das straßenseitig freigestellte Kellergeschoss (Sockelgeschoss), dass sich die Traufhöhe relativ hoch über der anliegenden Verkehrsfläche befindet. Konkret: die realisierte Haupttraufe des Gebäudes liegt bei 372,97 m (Zwerchgiebel bei 374,56); die am Grundstück angrenzende öffentliche Verkehrsfläche bei 366,73 m (die Zufahrtsfläche im Grundstück unmittelbar vor dem Gebäude bei 367,50 m). Der tatsächlich bestehende Höhenunterschied zwischen Haupttraufe und öffentlicher Verkehrsfläche beträgt somit nicht 8,13 m, sondern nur $372,97 \text{ m} - 366,73 \text{ m} = 6,24 \text{ m}$.

Wenn desweiteren ausgesagt wird (Ordn.-Nr. 04, Stellungnahme vom 07.04.2014), „Die Stadt unternimmt hier lediglich den Versuch, nachträglich die bisher nicht rechtskräftig vorhandenen Baugenehmigungen zu erwirken...“, so soll dem nicht widersprochen werden, insofern nicht, dass nach der nun erfolgten Fehlerbehebung im ergänzenden Verfahren und damit angestrebtem erneuten Satzungsbeschluss tatsächlich auch angestrebt wird, für die 4 genehmigungsfrei errichteten Wohngebäude „rechtmäßige Zustände wieder herzustellen“ (§ 80 SächsBO), d.h. deren formelle und materielle Legalität zu gewährleisten.

Zusammenfassend: Keinesfalls wird also eine (unterstellte) Verletzung von Festsetzungen mit der neuen Satzungsfassung „festgeschrieben“ bzw. „rechtswirksam“ gemacht. Erstens gibt es keine Verletzung der Festsetzungen bei den 4 bereits errichteten Häusern, und zweitens wurden in der neuen Satzungsfassung keine Festsetzungen hinsichtlich einer erweiterten Bebaubarkeit (Traufhöhen) geändert. Die vorgenannten geringfügigen Änderungen bezüglich Dachform und Dachdeckung können nur bei den 2 noch un bebauten Parzellen wirksam werden, damit kann also auch nicht „die bauliche vorhandene Situation festgeschrieben werden“.

Unzutreffend sind somit auch die Einwendungen unter Ordn.-Nr. 05 (Stellungnahmen vom 05.11.2012 und 05.04.2013), dass „die Stadt Chemnitz gleichzeitig die Planung den im Plangebiet zwischenzeitlich errichteten Bauwerken anpasst, indem die Grenzen der Bebaubarkeit – geradezu systematisch – erweitert werden“ sowie die Einwendungen unter Ordn.-Nr. 06 (Stellungnahmen vom 01.11.2012 und 01.04.2013), dass „hier nachträglich ein größeres Maß für die Traufhöhen festgesetzt werden soll“.

2. Sachverhalt (Private Verkehrsfläche entspräche nicht PlanzV; Wegerecht wäre nicht beachtet):

- Ordn.-Nr. 04, Stellungnahme vom 04.11.2012

Die Darstellung der Zufahrt zu Flächen der Landwirtschaft als Privatfläche 341/14, entspricht nicht der PlanzV. Die betreffende Fläche ist Privatfläche. Die Nutzung dieser Fläche soll aber mit einem Wegerecht, welches bisher noch auf einem daneben liegenden Teil der Parzelle 341/6 liegt, belastet werden. Die Darstellung hätte somit gemäß Pkt. 1.7 der Planzeichenerklärung erfolgen müssen. Es wird hierzu auch auf das laufende Verfahren der jeweiligen Eigentümer am LG Chemnitz verwiesen.

- Ordn.-Nr. 04, Stellungnahme vom 07.04.2014

Wegerecht

Hier wird jetzt in der Begründung mitgeteilt: „Die zeichnerische Grundbucheintragung dieses Wegerechts ist recht schematisch – als geradlinige Festsetzung [muss richtig heißen: Fortsetzung] – des schon vor Baubeginn bestehenden Anschlussstückes Straßengrundstück Elsternwinkel. Tatsächlich wurde das Wegerecht aber in einer davon abweichenden nach Norden verschobenen Linienführung ausgeübt und zwar bis 2009, Beginn der Erschließung.“

Hierzu läuft derzeit ein Gerichtsverfahren. Die Verletzung des notariell beglaubigten Verlaufes ist gegeben. Es ist nicht ausreichend den jetzigen Verlauf des Weges darzustellen und so zu suggerieren, dass es doch keine Verletzung des Wegerechtes gäben würde. Tatsächlich wurde aber der ursprünglich notariell vereinbarte Verlauf des Wegerechtes bei der Planung nicht beachtet. Begründet mit der nördlichen Linie Grenzpunkt Hunger in Verbindung Grenzpunkt Flur 340 / 341 und der parallel verschobenen Linie Grenzpunkt Grieshammer in Richtung Flur 340. Diese Fläche insgesamt unterlegt das Wegerecht in seiner Gesamtfläche. Dass ca. 3 m im Notarvertrag stehen, ist doch nur der Bezug auf die wahrscheinlich nutzungsbedingte Breite durch die landwirtschaftlichen Geräte. Ausschlaggebend ist aber die notariell beglaubigte Linienführung. So lange die Entscheidung des Gerichtes aussteht, ist die Satzung nicht beschlussfähig.

- Ordn.-Nr. 05, Stellungnahme vom 05.11.2012

Die Überlegungen, die das Sächsische Oberverwaltungsgericht a.a.O. zur Frage der Erschließung der landwirtschaftlich genutzten Flächen (insbesondere mit größeren landwirtschaftlichen Fahrzeugen) im Bereich des Plangebietes angestellt hat, machen wir uns zu eigen.

Danach war es der Wille des (ursprünglichen) Plangebers, zum westlich gelegenen Flurstück Nr. 340 hin einen Zugang zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen mit größeren landwirtschaftlichen Fahrzeugen in diesem Bereich zu sichern, um eine weitere Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen im bisherigen Rahmen zu ermöglichen.

An dieser (die Identität des Planes bestimmende) Grundkonzeption ist zwingend festzuhalten.

Alleine wegen des sachlichen Zusammenhanges sei in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass sich die Vorgaben weder im ursprünglichen Plan, noch im jetzigen Entwurf mit den grundbuchmäßig gesicherten Rechten unserer Mandantin zu 5. decken.

Im Gegenteil sehen sowohl die im zwischenzeitlich für nichtig erklärten Bebauungsplan enthaltenen Konzeption als auch der jetzige Entwurf vor, dass der unserer Mandantin mit einem Wegerecht gesicherte Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 341/5 und 341/6 überbaut werden darf; in zivilrechtlicher Hinsicht ist das derzeit Gegenstand eines beim Landgericht Chemnitz zu Az.: 4 O 1434/12 geführten Verfahrens, in dem die Gewährleistung des Wegerechtes und der Teilabriss des dort widerrechtlich errichteten Gebäudes/Gebäudeteiles gefordert wird.

Damit verstoßen sowohl der zwischenzeitlich für nichtig erklärte Plan vom 26.11.2008 als auch der jetzige Entwurf gegen das vorherrschende Gebot, Konflikte zu lösen; im Gegenteil ist die jeweilige Planung gerade der Grund und die Grundlage für den Konflikt.

Im Bezug auf den jetzt vorgelegten Plan wird das ausdrücklich gerügt.

- Ordn.-Nr. 05, Stellungnahme vom 05.04.2013
- Ordn.-Nr. 05, Stellungnahme vom 07.04.2014

Soweit Sie unterstellen, der Wirtschaftsweg, der das (ehemalige) Grundstück Fl.Nr. 341 quert, sei vor Beginn der Erschließungsarbeiten in einer „verschwenkten Linienführung ausgeübt“ worden und diese Linienführung sei von Ihnen „lagemäßig weitgehend deckungsgleich aufgegriffen“ worden, ist dies schlicht falsch.

Falsch ist auch die sinngemäße Behauptung, der Weg in seiner verschwenkten Linienführung sei exakt dort angebunden, wo der weitere Wirtschaftsweg (immer schon) verlaufe.

Im Gegenteil decken sich die Wegeführung vor Beginn der Erschließungsarbeiten und die im Entwurf vorgesehenen gerade nicht.

Unabhängig davon hat unsere Mandantin zu (5), die Berechtigte jenes durch Grunddienstbarkeit gesicherten Wegerechtes ist, zu keinem Zeitpunkt auf den Weg in seinem ursprünglichen Verlauf verzichtet.

Der Planentwurf nimmt also die Kollision mit der zivilrechtlichen Rechtslage in Kauf und suggeriert, dass auf dem mit einer Dienstbarkeit belasteten Teil des Grundstückes FINr. 341 gebaut werden dürfte.

Diese Verfahrensweise hat schon in der Vergangenheit Konflikte geradezu heraufbeschworen. So hat schon der Umstand, dass auch der vom Sächsischen Obergericht aufgehobene Bebauungsplan vom 26.11.2008 die zivilrechtliche Rechtslage negiert hat, zu einer illegalen Überbauung des durch die Dienstbarkeit belasteten Teil des Grundstückes FINr. 341 geführt, was Gegenstand einer streitigen Auseinandersetzung vor dem LG Chemnitz, Az.: 5 O 2284/11, ist. Die – geradezu beharrliche – Missachtung der Rechte unserer Mandantin zu (5) wird ausdrücklich gerügt.

- Ordn.-Nr. 06, Stellungnahme vom 01.11.2012

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

Der B-Plan trägt auch hier nicht zur Konfliktbewältigung bei, beachtet er doch offensichtlich ein eingetragenes Wegerecht über das Planungsgebiet ungenügend.

Hier muss die Fläche 341/4 nach hangseitig um ca. 3,0 m verschoben werden.

- Ordn.-Nr. 06, Stellungnahme vom 01.04.2013

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Änderungen:

Der B-Plan trägt nach wie vor nicht zur Konfliktbewältigung im Planungsstadium bei, beachtet er auch weiterhin das eingetragene Wegerecht über das Planungsgebiet ungenügend. Die Fläche 341/4 muss nach hangseitig um ca. 3,0 m verschoben werden.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Der Anregung unter Ordn.-Nr. 04 wird nicht gefolgt. Die Darstellung der Zufahrt zu Flächen der Landwirtschaft entspricht der PlanzV. Die Fläche ist als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ in der Planzeichenerklärung unter Nr. 1.5 entsprechend der PlanzV nachvollziehbar gekennzeichnet worden. Einer zusätzlichen zeichnerischen Festsetzung als „Mit Fahrrecht zu belastende Fläche“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB bedurfte es nicht. Im Übrigen bezieht sich Nr. 1.7 der Planzeichenerklärung ausdrücklich auf Rechte der „betreffenden Anwohner“, d.h. die dortige Regelung erfasst ausdrücklich die Anwohner im Plangebiet (Flurstücke 341/9 und 341/10), also nicht das Wegerecht der Eigentümer der landwirtschaftlichen Flächen. Der Annahme, die „Darstellung hätte gemäß Pkt. 1.7 der Planzeichenerklärung erfolgen müssen“ (als eine mit Fahrrecht zu belastende Fläche), muss des Weiteren entgegnet werden: Das würde grundsätzlich eine bestimmte unterlagerte Flächennutzung, welche insofern „belastet“ wird, voraussetzen. I.d.R. könnte das eine Baufläche (ggf. auch Grünfläche o.ä.) sein. Das scheidet hier aber aus. Für die Zufahrt zur Landwirtschaft eine Wohnbaufläche festzusetzen, wäre unbegründet, denn für die Baugrundstücke im Plangebiet hat diese Zufahrt keine Erschließungsfunktion. Somit verbleibt nur eine Verkehrsfläche – mit besonderer Zweckbestimmung. Der Zweck ist ganz konkret bestimmt als „Zufahrt zu Flächen der Landwirtschaft auf den Flurstücken Nrn. 338, 339 und 340 der Gemarkung Harthau; private Fläche“. Die Verkehrsfläche dann zusätzlich noch als „mit Fahrrecht zu belastend“ festzusetzen erübrigt sich (bei Verkehrsflächen auch nicht üblich). Es wäre eine doppelte Umschreibung der Zweckbestimmung.

Weiter wird in den 3 Stellungnahmen eingewendet, der Plan würde im Konflikt mit grundbuchmäßig gesicherten Rechten (Wegerecht) stehen, weshalb auch das Verfahren beim

Landgericht Chemnitz geführt wird. Dazu kann entgegnet werden: Die Plangebietsfläche wurde schon vor Planungsbeginn von einem unbefestigten Wirtschaftsweg der Landwirtschaft gequert. Dieser ist im Grundbuch eingetragen in Form eines „Wegerechts hin zum Straßengrundstück Elsternwinkel als Grunddienstbarkeit am Flurstück 341 zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 338, 339, 340. Das Wegerecht berechtigt in einer Breite von ca. 3 m zum Begehen und Befahren mit Kraftfahrzeugen aller Art“. Die zeichnerische Grundbucheintragung dieses Wegerechts ist recht schematisch – als geradlinige Fortsetzung des schon vor Planungsbeginn bestehenden Anschlussstückes „zum Straßengrundstück Elsternwinkel“. Tatsächlich wurde das Wegerecht in einer etwas davon abweichenden nach Norden verschwenkten Linienführung bis zum Beginn der Erschließungsarbeiten im Plangebiet ausgeübt.

Mit der Planung und Errichtung des Wohngebiets musste selbstverständlich die Durchfahrt für Fahrzeuge der Landwirtschaft von der Straße „Elsternwinkel“ zu den westlich angrenzenden Landwirtschaftsflächen gewährleistet bleiben.

Der Bebauungsplan hatte von Anfang an das tatsächlich ausgeübte Wegerecht lagemäßig weitgehend deckungsgleich aufgegriffen. Etwa in dieser Linienführung sind die neuen entsprechenden Verkehrsflächen geplant, bzw. schon gebaut. Entscheidend war auch, dass der neu vorgesehene, eigens als „Zufahrt zur Landwirtschaft“ bestimmte Weg an den bestehen bleibenden Wirtschaftsweg an der westlichen Plangebietsgrenze anbindet. Das ist gewährleistet; und das kann an Hand einer Luftbildaufnahme vom früheren, unbebauten Zustand – überlagert mit der neuen Parzellierung des Plangebiets – dokumentiert werden. Ebenso wird dies durch das vorliegende gerichtliche Gutachten eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs dokumentiert. Es soll hier aber nochmals angemerkt werden, dass zum betreffenden Sachverhalt ein ganz gegenteiliger Standpunkt in den Stellungnahmen der Ordn.-Nr. 05 vertreten wird, wonach vorgenannte Aussagen in der Abwägung sowie in der Begründung zum Bebauungsplan falsch wären.

Die Linienführung insgesamt (mit leichter Verschwenkung) und die entsprechenden Profile der geplanten (gebauten) Verkehrsflächen gewährleisten die Durchfahrt mit den hier üblichen Fahrzeugen der Landwirtschaft. Das ist insbesondere ein Traktor mit Anhänger. Darüberhinaus (stellvertretend) ist der Nachweis erbracht, dass sogar für einen Lastzug mit weit größeren Schleppkurven die Durchfahrt in beiden Richtungen möglich wäre. Weitergehende Anforderungen, etwa Durchfahrtsmöglichkeit für einen Mähdrescher o.ä., sind hier nicht vorgetragen worden und nicht relevant.

Das Profil der „Zufahrt zur Landwirtschaft“ entspricht auch der Richtlinie „Ergänzende Grundsätze für die Gestaltung und Nutzung ländlicher Wege“ v. 04.09.2003. Die hier festgesetzte Breite von 4 m ist damit großzügiger bemessen als das im Grundbuch eingetragene Wegerecht „in einer Breite von ca. 3 m“ (s.o.). Unbenommen davon hat sich in der Praxis seit mehreren Jahren erwiesen, dass die Durchfahrt für den Traktor mit Anhänger ausreichend ist.

Der Forderung in den Stellungnahmen der Ordn.-Nr. 06, die betreffende Verkehrsfläche „341/4 muss nach hangseitig um ca. 3,0 m verschoben werden“, kann auch deshalb nicht gefolgt werden, da diese Verkehrsfläche und die angrenzenden Baugrundstücksflächen bereits fertig angelegt sind.

Im Zusammenhang mit dem hier dargelegten Aspekt „Wegerecht“ wird auch verwiesen auf die „alte“, am 26.11.2008 beschlossene, jetzt erneut geprüfte Abwägung zum Aspekt „Eigentum“ (Beschlussvorschlag Pkt. 2. b) Ordn.-Nr. 41, 1. Sachverhalt).

3. Sachverhalt (Ergänzendes Verfahren wäre hier ausgeschlossen)

- Ordn.-Nr. 04, Stellungnahme vom 04.11.2012

Die Anwendung eines ergänzenden Verfahrens gemäß § 214 Abs. 4 ist nicht anwendbar da:

- 3.1 wie vom OVG festgestellt, in beachtlicher Weise gegen Vorschriften des höherrangigen materiellen Rechts verstoßen wurde;
- 3.2 die bisher und jetzt wieder vorliegende Planung praktisch bedeutsame erhebliche Mängel im Abwägungsvorgang enthält.

Eine rückwirkende Inkraftsetzung des bisherigen, jetzt unwirksamen B-Planes, würde zu einer Bestätigung der vorhandenen Bebauung führen und die Abwägungsfehler des bisherigen Verfahrens unbeachtlich lassen.

Die Rückwirkung der Rechtmäßigkeit der erteilten Freistellungsgenehmigungen bleibt hiervon nicht unbeeinträchtigt, da den jeweiligen Bauherren bekannt war, dass das Errichten von Wohngebäuden auf eigenes Risiko erfolgt (1. Entscheidung OVG). Wenn den betreffenden Bauherren, diese Entscheidung des OVG nicht zugänglich war und sie deshalb auf die erteilten Baugenehmigungen (§62SächsBO) vertrauten, verantwortet die Stadt Chemnitz, die jetzige Rechtslage. Auch die Stadt Chemnitz hat diesbezüglich zugelassen, dass den Bauherren dieses Risiko übertragen wird, obwohl sie wusste, dass ein Normenkontrollverfahren anhängig ist. Da weder die Stadt Chemnitz, noch der einzelne Bauherr davon ausgehen konnte, dass das Normenkontrollverfahren positiv für die Stadt ausgeht, ist eine rückwirkende Inkraftsetzung ausgeschlossen.

Wenn also in beachtlicher Weise gegen Vorschriften bzw. Inhalte der Abwägung verstoßen wurde, kann keine rückwirkende Inkraftsetzung des B - Planes zustande kommen.

- Ordn.-Nr. 04, Stellungnahme vom 07.04.2014

Die notwendig gewordene Auslegung im ergänzenden Verfahren gemäß § 214 BauGB dient nur dazu, die durch das OVG gerügten Mängel zu beseitigen. Es ist nicht zulässig, weitergehende Änderungen bzw. Anpassungen des ursprünglichen Planungsgrundsatzes vorzunehmen.

Das BVerwG hat mit Urteil vom 18.9.2003 dazu konkret begründet, dass im Wege des ergänzenden Verfahrens grundsätzlich alle beachtlichen Satzungsmängel behebbar seien, davon ausgenommen sind Nachbesserungen, die geeignet sind, das planerische Gesamtkonzept in Frage zu stellen. Die Identität des B-Planes oder der sonstigen Satzung darf nicht angetastet werden. Aber gerade das ist mit dem erneuten Entwurf des B- Planes 05/10 der Fall.

- Ordn.-Nr. 05, Stellungnahme vom 05.11.2012

Die Durchführung eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 IV BauGB setzt voraus, dass der zu behebbende materielle Mangel des Bebauungsplanes nicht von solcher Art und Schwere ist, dass er die Planung als Ganzes von vornherein in Frage stellt oder die Grundzüge der Planung berührt (vgl. BVerwG, Beschluss vom 20.04.1998, Az.: 4822/98 = NVwZ 1998, 956 ff.; Urteil vom 08.10.1998, 4 CN H 97 NVwZ 1999, 414).

Das bedeutet, dass das ergänzende Verfahren die Identität wahren muss und nicht verändern darf (vgl. Quaas/Kukk in Schrödter BauGB 7. Auflage 2006 § 214 Rd-Nr. 54 m.w.N.).

Die die Identität eines Planes betreffende Fehler sind deshalb einem ergänzenden Verfahren nicht zugänglich, sondern erfordern eine neue Planung. Eine Rolle spielt dies vor allem bei fehlendem Abwägungsergebnis. Dort kommt ein ergänzendes Verfahren nur in Betracht, wenn die Fehler das Grundgerüst der Abwägung nicht betreffen.

Gemessen daran sind die Mängel, die das Sächsische Obergericht im Normenkontrollurteil vom 13.10.2011, Az.: 1 C 9/01 in Ziffern 2.1 bzw. 2.2 gerügt hat, nicht durch ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BGB zu korrigieren. Vielmehr bedürfte es hierzu einer vollständig neuen Planung, die eine Rückwirkung (natürlich) nicht bewirken könnte.

a)

Dass dem so ist, ist schon an der Urteilsformel erkennbar, nachdem das Sächsische Oberverwaltungsgericht die Mängel nicht gemäß § 47 Abs. 5 Satz 4 „bis zur Behebung der Mängel“ für nicht wirksam erklärt hat.

Genau genommen bedürfte es also einer Auseinandersetzung mit der Art und Schwere der festgestellten Mängel im Lichte des Normenkontrollurteils des Sächsischen Oberverwaltungsgerichtes vom 13.10.2011 nicht.

b)

Dass es sich bei den gerügten Mängeln um solche handelt, die nach § 214 Abs. 4 BauGB nicht behoben werden können, zeigt sich allerdings auch daran, dass das Sächsische Oberverwaltungsgericht a.a.O. in Ziffer 2.2 die gerügten Mängel (einmal die Festsetzung einer Fläche für die Landwirtschaft, obwohl es sich bei dieser Fläche ersichtlich um reine Wegefläche handelt; zum anderen die Problematik der Niederschlagswasserversickerung) zum Anlass genommen hat, aufgrund jedes einzelnen der genannten Verstöße die Gesamtunwirksamkeit des Bebauungsplanes anzunehmen.

Hierzu hatte das Sächsische Oberverwaltungsgericht a.a.O. ausgeführt,

„ die (...) Rechtsverstöße würden zur Gesamtunwirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes führen; auf eine Gesamtunwirksamkeit habe der Normenkontrollsenat in entsprechender Anwendung von § 139 BGB zu erkennen, wenn mindestens eine unwirksame Festsetzung mit dem gesamten Bebauungsplan in einem untrennbaren Zusammenhang stehe; Mängel, die einzelne Festsetzungen eines Bebauungsplanes anhaften würden, würden nicht zur Gesamtunwirksamkeit führen, wenn erstens die übrigen Regelungen für sich betrachtet noch eine sinnvolle städtebauliche Ordnung im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB bewirken könnten und wenn zweitens die Gemeinde nach dem im Planaufstellungsverfahren zum Ausdruck kommenden Willen im Zweifel auch eine Satzung dieses eingeschränkten Inhalts beschlossen hätte; die Festsetzung einer Teilunwirksamkeit setze danach zumindest eine Teilbarkeit voraus; zudem dürfe die Teilunwirksamkeitserklärung nicht zu einer Verfälschung des gemeindlichen Planungskonzeptes führen (...);

darin gemessen sei der (in jenem Verfahren streitgegenständliche) Bebauungsplan insgesamt unwirksam; die (...) Rechtswidrigkeit der dort genannten Festsetzungen führe jeweils für sich zur Gesamtunwirksamkeit des Planes; ohne Erhaltung einer rechtlich gesicherten Zuwegung zu den landwirtschaftlichen Flächen hätte die Stadt Chemnitz den Bebauungsplan nicht erlassen, nach den aus den Planunterlagen ersichtlichen Planungsvorstellungen (...) habe der Wirtschaftsweg den bisher vorhandenen Weg ersetzen sollen, um eine weitere Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen im bisherigen Raum zu ermöglichen; ohne den als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzten Wirtschaftsweg zum westlich gelegenen Flurstück Nr. 340 bliebe ein Zugang zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen mit größeren landwirtschaftlichen Fahrzeugen in diesem Bereich rechtlich ungesichert, wenn nicht gar ausgeschlossen; das entspreche nicht dem aktenkundigen Willen des Plangegners;

Entsprechendes gelte hinsichtlich der rechtswidrigen textlichen Festsetzung 4.2 zur Versickerung von Niederschlagswasser; angesichts der topografischen Verhältnisse (starke Hanglage) und der Untergrundbeschaffenheit des Plangebietes sowie der in südöstlicher Richtung unterhalb des Plangebietes gelegenen Wohngebäude sei der vollständigen und schadlosen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers aus Sicht der Stadt Chemnitz eine hervorgehobene Bedeutung zugekommen, die sich sowohl in der vorgesehenen Erweiterung des Prüfungsumfanges im „Bauantragsverfahren“ als auch in der satzungsmäßig bestimmten Verpflichtung zur Vorlage eines Versicherungsnachweises manifestiert habe; ohne die in der textlichen Festsetzung 4.2 vorgesehene Einzelfallprüfung der Versickerungsverhältnisse im Bereich der geplanten Wohngebäude hätte die Stadt Chemnitz den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Zweifel nicht

beschlossen“.

Hierin kommt mehr als deutlich zum Ausdruck, dass es sich bei den gerügten Mängeln um solche handelt, die die Identität des Planes betreffen. Bezüglich des Abwägungsergebnisses ist – wie sich aus der Entscheidung des OVG a.a.O. ebenfalls ergibt – auch das Grundgerüst der Abwägung betroffen.

Eine Behebung der vom OVG a.a.O. gerügten Mängel ist deshalb im Wege eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB – wie ausgeführt – rechtlich nicht zulässig.

Diese Verfahrensweise wird deshalb ausdrücklich gerügt.

Unabhängig davon ist das ergänzende Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB für solche Mängel ausgeschlossen, die auf einer Überschreitung der Planungshoheit beruhen (Quaas/Kukk a.a.O. m.w.N.).

Wie das Sächsische Obergerverwaltungsgericht a.a.O. mehr als deutlich gemacht hat, leidet der in jenem Verfahren streitgegenständliche Bebauungsplan darunter, dass bei der Problematik der Niederschlagswasserversickerung die gemeindliche Regelungskompetenz überschritten wurde.

Ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB kommt bei einem derartigen Mangel eo ipso nicht in Betracht. Das im Entwurf vorgesehene und unter Ziffer 5.8 der Begründung dargelegte Instrumentarium ändert daran nichts.

Das wird ausdrücklich gerügt.

- Ordn.-Nr. 05, Stellungnahme vom 05.04.2013
- Ordn.-Nr. 05, Stellungnahme vom 07.04.2014

Entgegen den Ausführungen zu Beginn der Begründung des Entwurfes vom 01.02.2013 ist ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB gerade nicht statthaft.

Dazu verweisen wir auf die Ausführungen in unserem Schreiben vom 05.11.2012, seinerzeit den Entwurf vom 02.08.2012 betreffend, und machen sie uns auch in Bezug auf den Entwurf vom 01.02.2013 zu eigen.

Soweit Sie in den Vorbemerkungen Ihrer Begründung Gegenteiliges ausführen, überzeugt das nicht, zumal Sie dort inhaltlich auf die bereits mit Schreiben vom 05.11.2012 erhobenen Einwendungen genau genommen nicht eingegangen sind.

Insbesondere hilft die lapidare Behauptung, „die Grundkonzeption des Bebauungsplanes werde beibehalten,“ nicht darüber hinweg, dass das Sächsische Obergerverwaltungsgericht die Mängel nicht gemäß § 47 Abs. 5 S. 4 „bis zur Behebung der Mängel für nicht wirksam“ erklärt hat, sondern den ihm vorgelegten Bebauungsplan in toto für nichtig erklärt hat und das aus mehreren Gründen.

Die Behebung der vom Sächsischen Obergerverwaltungsgericht gerügten Mängel ist im Wege eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB – wie ausgeführt – rechtlich nicht zulässig. Diese Verfahrensweise wird deshalb ausdrücklich gerügt.

Schließlich rechtfertigt auch der Umstand, dass 4 der 6 geplanten Häuser bereits errichtet sind, die Aufstellung des geplanten Planes nicht.

Die Bauherren haben die Bauten in Kenntnis des beim Sächsischen Obergerverwaltungsgericht anhängigen Verfahrens errichtet und das Risiko der Kassation und des damit entfallenden Baurechtes bewusst in Kauf genommen. Ein wie auch immer geartetes schützenswertes Interesse am Bestand gibt es deshalb nicht, von Regressansprüchen gegen die Verantwortlichen des fehlerhaften und kassierten Bebauungsplanes einmal ganz abgesehen.

Unabhängig davon leiden die entsprechenden Überlegungen in Ihrer Begründung daran, dass sich zwar Baurechte aus einem (ordnungsgemäßen) Bebauungsplan ableiten lassen, nicht jedoch greift

die entgegengesetzte Argumentation, die Existenz von Schwarzbauten rechtfertigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

- Ordn.-Nr. 06, Stellungnahme vom 01.11.2012

Uns erscheint im Übrigen ein Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB für die Behebung der Mängel im B-Plan als nicht ausreichend. Das Normenkontroll-Urteil des Sächsischen OVG vom 22.02.2012 erfordert vielmehr eine Neuplanung, um alle Probleme bereit im B-Plan anzusprechen, Interessen gerecht abzuwägen und Konflikte somit frühzeitig zu bewältigen.

- Ordn.-Nr. 06, Stellungnahme vom 01.04.2013

Keine Änderungen in der Auslegung vom 13.03.2013 erkennbar, bleibt aber aus unserer Stellungnahme vom 01.11.2012 bestehen:

[... siehe oben – Stellungnahme vom 01.11.2012]

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Entgegen der umfangreichen Ausführungen der Einwender können die Änderungen mittels eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB vorgenommen werden.

Zu den Einwendungen der Ordn.-Nr. 04:

Insgesamt sind dessen Ausführungen wenig verständlich. Weshalb ein ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB ausgeschlossen sein soll, weil das OVG Bautzen festgestellt habe, dass in beachtlicher Weise gegen Vorschriften des höherrangigen materiellen Rechts verstoßen wurde, wird aus dem Vorbringen des Einwenders nicht deutlich. In jedem Fall können auch materielle Fehler mittels eines ergänzenden Verfahrens geheilt werden (Vgl. nur: Kalb/Külpmann, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 214, Rn. 223 ff., m.w.N., Stand: Nov. 2011). Auch die auf Seite 3 des Schreibens vom 04.11.2012 geführte Aussage: „Eine rückwirkende Inkraftsetzung des bisherigen, jetzt unwirksamen B-Planes, würde zu einer Bestätigung der vorhandenen Bebauung führen und Abwägungsfehler des bisherigen Verfahrens unbeachtlich lassen“, zeigt, dass der Einwender die Bedeutung des ergänzenden Verfahrens verkennt. Denn der bisherige (unwirksame) Bebauungsplan und die nunmehr geänderte Satzung bilden einen einheitlichen – wirksamen – Bebauungsplan (vgl. nur: Kalb/Külpmann, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 214, Rn. 203, m.w.N., Stand: Nov. 2011) – entsprechende Abwägungsfehler sind damit geheilt. Es findet keine Bestätigung der vorhandenen Bebauung statt, sondern die Vorhaben sind von Anfang an formell und materiell rechtmäßig errichtet worden. Letzteres ist jedoch für die Frage der Wirksamkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung und von daher nicht abwägungsrelevant.

Ebenfalls können die Ausführungen zu § 62 SächsBO („Die Rückwirkung der Rechtmäßigkeit der erteilten Freistellungsgenehmigungen ...“) nicht nachvollzogen werden. Im Rahmen des Freistellungsverfahrens nach § 62 SächsBO werden gerade keine Baugenehmigungen erteilt. § 62 Abs. 1 SächsBO lautet: „Keiner Genehmigung bedarf unter den Voraussetzungen des Absatzes 2 die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen, die keine Sonderbauten sind“. Die weiteren Ausführungen hierzu (Risikoverlagerung auf Bauherrn) haben keine rechtliche Relevanz, insbesondere musste der Plangeber auch nicht davon ausgehen, dass nach dem Nichterlass einer einstweiligen Anordnung nach § 47 Abs. 6 VwGO der Normenkontrollantrag vom OVG Bautzen als begründet angesehen wird. Durch die Ausführungen des Einwenders ist eine rückwirkende Inkraftsetzung nicht ausgeschlossen.

Zu den Einwendungen der Ordn.-Nr. 05:

Entgegen der Ausführungen des Einwenders durfte ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden. Die unter Ziffer 1a des Schreibens des Einwenders vom 5.11.2012 ausgeführte Begründung zeigt, dass der Einwender anscheinend noch eine alte Fassung der VwGO verwendet. So ist der von ihm zitierte Passus (§ 47 Abs. 5 Satz 4 VwGO a.F.) seit dem Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetz Bau zum 20.07.2004 gestrichen worden. Die Normenkontrollgerichte tenorieren seitdem nur noch die Unwirksamkeit der Satzung, § 47 Abs. 5 Satz 2 VwGO (Vgl. BVerwG, Beschl. v. 14.7.2011, BeckRS 2011, 53179). Ein Normenkontrollgericht entscheidet nicht (mehr) darüber, ob ein ergänzendes Verfahren durchgeführt werden darf.

Die von dem Einwender zitierten Passagen aus dem Normenkontrollurteil des OVG Bautzen (Vgl. Rn. 28 des Urteils, a.a.O.) lassen entgegen des Einwenders nicht erkennen, dass die Fehler nicht einem ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB zugänglich sind. Wie bereits hervorgehoben, entscheidet ein Normenkontrollgericht nicht mehr, ob ein ergänzendes Verfahren ausgeschlossen ist. Vielmehr konnte die Gemeinde davon ausgehen, dass die an den Planunterlagen vorgenommenen Änderungen nicht die Grundzüge der Planung berührten. Das Niederschlagswasser soll nach wie vor auf den Grundstücken versickert werden. Abwägungsfehler, die die Thematik Entwässerung betreffen, sind i. d. R. in einem ergänzenden Verfahren – auch bei schwierigen topografischen Verhältnissen, wie vom OVG Bautzen a.a.O. hervorgehoben – behebbar (für einen vergleichbaren Fall: BVerwG, Ur. v. 31.3.2002, 4 CN 14.00, ZfBR 2002, 795). Entscheidend ist, dass die behobenen Mängel nicht die Grundzüge der Planung betreffen, also die Identität des Bebauungsplanes gewahrt bleibt. Das ist vorliegend nach Überzeugung der Stadt der Fall. Der vom OVG Bautzen festgestellte Fehler der Konfliktverlagerung auf das Bauantragsverfahren ist durch die Änderung der früheren textlichen Festsetzung 4.2 entfallen. Im planerischen Kern bleibt es aber bei dem bisherigen System der Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken. Die wichtigen Parameter – ausreichende Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, Ausschluss einer Gefährdung der Anrainer und die potentielle Möglichkeit der Versickerung über Rigolen – wurden durch ein nachvollziehbares Gutachten (Geotechnischer Bericht vom 29.09.2006, ergänzt um die Nachträge vom 12.05.2009, 13.06.2012 und 02.08.2012) nachvollziehbar begründet und sind im Ausgangspunkt gleich geblieben. Das bisherige Entwässerungskonzept ist beibehalten worden, lediglich die vorherige Verpflichtung der Nachweisführung ist durch die Planänderung entfallen.

Im Hinblick auf den weiteren vom OVG Bautzen in seinem Urteil vom 13.10.2011 festgestellten Fehler, der Festsetzung des „Wirtschaftsweges“ als eine Fläche für Landwirtschaft, ist ebenfalls festzuhalten, dass durch die Planänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Das bisherige Planungskonzept – das Flurstück 341/4 dient der Zufahrtsmöglichkeit zu den westlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen (vgl. auch Urteil des OVG Bautzen, a.a.O., Rn. 27 und 30) – wird beibehalten. Die Änderung in eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Zufahrt zu Flächen der Landwirtschaft auf den Flurstücken Nrn. 338, 339 und 340 der Gemarkung Harthau; private Fläche“ führt im Sinne der Entscheidung des OVG Bautzen („reine Verkehrsfläche“ – vgl. Rn. 27) lediglich zu einer Klarstellung, ohne die Grundkonzeption des Bebauungsplanes zu verändern.

Die Anregung, dass jeder der beiden vom OVG Bautzen festgestellten Fehler zur Gesamtunwirksamkeit des Bebauungsplans führt, lässt nicht den Schluss zu, dass die Fehlerbehebung keinem ergänzenden Verfahren zugänglich ist. Allein entscheidend ist, ob der Bebauungsplan seine Identität wahrt, was vorliegend – wie gezeigt – der Fall ist. Hierzu kann auf die Ausführungen der vorherigen Absätze verwiesen werden.

Zur Argumentation in der Stellungnahme vom 05.11.2012 „... ergänzende Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB für solche Mängel ausgeschlossen, die auf einer Überschreitung der Planungshoheit beruhen“:

Es ist zwar richtig, dass das OVG Bautzen in seinem Urteil zu der damaligen Festsetzung der Führung des Versickerungsnachweises im Bauantragsverfahren ausgeführt hat, dass die Antragsgegnerin ihre Regelungskompetenz zum Erlass städtebaulicher Satzungen überschritten hat (Vgl. Rn. 23, 25 des Urteils vom 13.10.2011, Az. 1 C 9/09). Jedoch verkennt der Einwender den Anwendungsbereich des von ihm zitierten Ausschlusses. Die Durchführung des ergänzenden Verfahrens ist danach nur für solche Mängel ausgeschlossen, die der Planungshoheit der Gemeinde entzogen sind, wobei ein solcher Ausschluss beispielsweise bei Verstößen gegen Landschaftsschutz- und Naturschutzverordnungen oder bei einer Missachtung von Zielen der Raumordnung eingreifen kann (Quaas/Kukk, in: Schrödter, BauGB, 7. Aufl., § 214, Rn. 55 – die geäußerte Auffassung des Einwenders ist im Übrigen streitig). Die damit erfassten Fallkonstellationen liegen im vorliegenden Kontext ersichtlich nicht vor – die Durchführung eines ergänzenden Verfahrens ist damit nicht ausgeschlossen.

Speziell bezüglich der Einwendungen in der Stellungnahme vom 05.04.2013 – „Schließlich rechtfertigt auch der Umstand, dass 4 der 6 geplanten Häuser bereits errichtet sind, die Aufstellung des geplanten Planes nicht“ – ist den obigen Ausführungen zur Anwendbarkeit des ergänzenden Verfahrens noch folgendes hinzuzufügen:

Der Umstand, dass 4 der 6 geplanten Häuser bereits errichtet sind, ist sehr wohl ein weiterer Grund, das ergänzende Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Es gibt keine gesetzliche Regelung, dass gerade wegen dieses Umstandes das ergänzende Verfahren ausgeschlossen wäre.

Zunächst ist noch richtig zu stellen, dass es sich hier nicht um „Schwarzbauten“ im üblichen Wortsinne handelt; denn darunter versteht man Vorhaben, die ohne Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde – soweit die erforderlich ist – errichtet wurden. Im vorliegenden Fall bedurfte es nach § 62 SächsBO keiner Genehmigung. Der Vorhabenträger bzw. die 4 Bauherren haben zwar die Einfamilienhäuser in Kenntnis des beim Sächsischen Obergericht anhängigen Verfahrens errichtet. Jedoch erst nachdem der (von Eigentümern der an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke) gestellte Eilantrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung mit Beschluss des Sächsischen Obergerichts vom 13.07.2009 abgelehnt wurde. Die Ablehnung erging u.a. mit der Begründung des Gerichts: „Der Bebauungsplan leidet schließlich auch nicht an den von den Antragstellern geltend gemachten Abwägungsfehlern“. Damit war es für den Vorhabenträger, für die Bauherren und auch für die Bauaufsichtsbehörde sehr wahrscheinlich, dass der Bebauungsplan weiterhin, in der Hauptsache des Normenkontrollverfahrens, Bestand haben würde. Auf der Grundlage des zu dem Zeitpunkt also rechtskräftigen Bebauungsplans wurden 4 Einfamilienhäuser gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans errichtet. Zu dem Zeitpunkt waren die Baumaßnahmen formell und materiell baurechtmäßig; sie können somit nicht als „Schwarzbauten“ bezeichnet werden. Dann aber wurde mit Normenkontroll-Urteil des Sächsischen Obergerichts vom 13.10.2011 der Bebauungsplan doch für unwirksam erklärt.

Im Zusammenspiel von Bauplanungsrecht (§ 30 BauGB, Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans) und Bauordnungsrecht (§ 62 SächsBO, Genehmigungsfreistellung) ergab sich nun folgende Situation: Da sich nachträglich die Unwirksamkeit des Bebauungsplans, der für die Genehmigungsfreistellung der Vorhaben erforderlich ist, herausgestellt hatte, war die formelle und materielle Illegalität der Vorhaben entstanden. Das wäre nur dann nicht der Fall, wenn die materielle Legalität der freigestellten Vorhaben vom Bestand des Bebauungsplans abgekoppelt wäre, die Vorhaben also rechtmäßig bleiben sollen, obwohl der sie legitimierende Bebauungsplan entfallen ist. Eine solche vorsorgliche spezielle Regelung für genehmigungsfreigestellte Vorhaben ist in den Bauordnungen einiger anderer Bundesländer aufgenommen worden. So z.B. in § 67 Abs. 8 BauONRW: „Wird nach Durchführung des Bauvorhabens die Nichtigkeit des Bebauungsplans festgestellt, so bedarf das Bauvorhaben auch dann keiner Baugenehmigung. Seine Beseitigung darf wegen eines Verstoßes gegen bauplanungsrechtliche Vorschriften, der auf der Nichtigkeit des Bebauungsplans beruht, nicht verlangt werden...“

In der Sächsischen Bauordnung gibt es eine solche spezielle Regelung nicht. Jedoch findet sich hier in § 80 Satz 1 SächsBO (Beseitigung von Anlagen) eine entsprechende Intension des Gesetzgebers. Dort ist vorgeschrieben, dass primär, d.h. bevor es zu dieser letzten Möglichkeit der Beseitigungsanordnung kommen darf, das zu verfolgende Ziel darin besteht, „auf andere Weise rechtmäßige Zustände herzustellen“. Diese „andere Weise“ ist hier zweifelsfrei die Planerhaltung – die rückwirkende Inkraftsetzung des Bebauungsplans durch das ergänzende Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB.

In der Stellungnahme vom 05.04.2013 wird desweiteren behauptet, dass in der Begründung zum Bebauungsplan argumentiert würde, „die Existenz von Schwarzbauten rechtfertige die Aufstellung eines Bebauungsplanes“. So wird in der Begründung nicht argumentiert (erstens). Zweitens sind es keine Schwarzbauten in dem Sinne, obschon (s.o.) ihnen die formelle und materielle Legalität fehlt. Drittens wird der Bebauungsplan nicht wegen der Existenz der 4 errichteten Gebäude „aufgestellt“. Denn die Absicht, den Bebauungsplan aufzustellen, bestand formell seit dem Aufstellungsbeschluss vom 07.03.2006. Sofern in einem Bebauungsplan Fehler erkannt werden, gebietet es sich regelmäßig, diese zu beheben. Die Fehler, die hier zur Unwirksamkeit des am 26.11.2008 als Satzung beschlossenen Bebauungsplans führten, werden rechtmäßig im ergänzenden Verfahren behoben. Daraufhin soll nach erneutem Abwägungs- und Satzungsbeschluss der Bebauungsplan wieder rechtskräftig werden. Gleichzeitig – und das ist auch eine wesentliche Absicht – werden damit für die 4 genehmigungsfrei errichteten Einfamilienhäuser rechtmäßige Zustände im Sinne des § 80 SächsBO wieder hergestellt.

Zu den Einwendungen von Ordn.-Nr. 06:

Es wird lediglich allgemein der Einwand wiederholt, dass kein ergänzendes Verfahren zulässig sei. Den Anregungen wird nicht gefolgt. Hier kann auf die zuvor erfolgten Ausführungen zu den Einwendungen der Ordn.-Nr. 05 verwiesen werden.

4. Sachverhalt (Versickerung wäre nicht gelöst; Überschwemmung der Nachbargrundstücke):

- Ordn.-Nr. 04, Stellungnahme vom 04.11.2012

Die erheblichen Mängel bestehen wiederum:

1. in der Klärung der Verantwortlichkeit des Nachweises der Versickerung
2. in der damit im Zusammenhang stehenden Planung der Entsorgung des Regenwassers.

Es wird in der neuen Begründung auf die ErlFreihVO sowie das SächsNRG verwiesen, die nunmehr gestatten sollen, dass die jeweiligen Bauherren keinen gesonderten Nachweis erbringen müssen.

Allerdings völlig unbeachtet blieb das seitens der Stadt Chemnitz Umweltamt Untere Wasser-, Bodenschutzbehörde vorgeschriebene Verfahren zum Nachweis der Versickerung von Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Flurstück. Mit dem Freistellungsantrag § 62 SächsBO ist durch den betreffenden Bauwilligen die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser sowie die gesicherte Erschließung nachzuweisen.

In der vorliegenden Fassung der neuen Begründung wird auf das Gutachten der Fa. Geotechnik Schäfer verwiesen, welches mit zwei Schürfungen den Nachweis der Versickerung für sämtliche 6 Parzellen erbracht haben soll. Die Heranziehung dieses Gutachtens, samt seiner nachträglichen Ergänzungen, steht somit im Widerspruch zu den eigenen, seitens der Stadt festgelegten Nachweisen. Eine flurstücksbezogene Nachweisführung für die Parzellen 1 bis 6 liegt nicht vor.

Der jetzt vorgelegte Schriftsatz der Fa. Geotechnik Schäfer zum Sachverhalt der Versickerung und Beeinträchtigung der benachbarten Wohngebäude wird mehr als zweifelhaft betrachtet. So wird in der einschlägigen Fachliteratur, selbst in Technischen Merkblättern der Rigolenhersteller darauf hingewiesen, dass Versickerungsanlagen in Hanglagen nicht zulässig sind. Dies betrifft die Parzellen 3 bis 6, wobei hier wiederholt anzumerken ist, dass die Parzellen 3 und 4 gar keiner

Versickerung bedürfen, wenn seitens des Vorhabenträgers die Regenwasserleitung tiefer verlegt worden wäre.

Die beiden Schriftsätze der Fa. Geotechnik Schäfer zum „angeblichen“ Schreibfehler im geotechnischen Bericht des Jahres 2006 sowie zur Nachweisführung Versickerung und Auswirkung auf Nachbarbebauung werden vollumfänglich nicht anerkannt. Es ist schon als sehr zweifelhaft anzusehen, wenn zum jetzigen Zeitpunkt ein Schriftsatz aus dem Jahr 2009 auftaucht, der zum Projekt 2006 576 zählt, der die Versickerung für alle Parzellen betrifft. Weshalb wurde dieser Schriftsatz nicht in die Begründung der Klageabweisung beim OVG mit verwendet? Weshalb wurde der Schriftsatz vom 12.9.2009 [gemeint ist 12.5.2009] nicht in die Abwägung des bisherigen B-Planes einbezogen?

Im Übrigen ist es kein Schreibfehler, sondern eher ein Hinweis, dass für die Berechnung eine höhere Vorsatzzahl zu verwenden ist, um die Größe der Rigole entsprechend auszubilden. Für den tatsächlichen Versickerungswert ist nach den gültigen Vorschriften allein die 10-er Potenz verantwortlich.

Die Rechtswirkung beider Schriftsätze zu prüfen, wird ausdrücklich vorbehalten.

- Ordn.-Nr. 04, Stellungnahme vom 07.04.2014

Wesentlicher Schwerpunkt der Bedenkenanmeldung gegen den vorliegenden Entwurf des B-Planes 05/10 stellt die Klärung des bisher durch das OVG gerügten Mangels der Versickerung dar.

Hier ist alles beim Alten. Stadt Chemnitz verweist auf vorhandene Versickerungsgutachten und stellt dar, dass dieses für alle 6 Parzellen anzuwenden ist.

Das ist nicht möglich, da jeder einzelne Bauantragsteller oder Bauwillige den Nachweis der Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser für sein Flurstück selbst erbringen muss. Das ist Inhalt des Bauantrages bzw. des Freistellungsantrages. Damit wird den Bauherren wieder die Nachweispflicht auferlegt, was doch das OVG in seiner Beschlussbegründung zur Unwirksamkeit gerade bemängelt hat. Zudem kommt hier zum Tragen, dass der Versickerungsversuch nur auf der Parzelle 6 und dem jetzigen Teil der Straße ausgeführt wurde. Es liegt also definitiv nur für die Parzelle 6 der Versickerungsnachweis vor.

Auch werden die zwischenzeitlich erfolgten Ergänzungen zum Versickerungsgutachten, hier insbesondere der angebliche Schreibfehler beim Versickerungswert, als fachlich nicht verwertbar bezeichnet. Allein für die Bemessung des Versickerungswertes gilt die berechnete Zehnerpotenz, in diesem Fall 10^{-5} , d.h. schwer versickerungsfähig.

Versickerung in Hanglagen ist nach fachtechnischen Regelwerken (u.a. ATV-A138, DWA-M 153), auch unter Beachtung des Versickerungswertes von 10^{-5} (schwer versickerbar) dem Grund nach nicht zulässig, weil es nicht gesichert ist, dass die vollständige Versickerung dadurch auf dem eigenen Grundstück erfolgen kann.

Das Gebäude Parzelle 5 ist deshalb mit einem wasserdichten Betonkeller (Weiße Wanne) errichtet worden, um der Gefahr einer Gebäudeschädigung durch oberhalb versickerndes Oberflächenwasser der Parzelle 3 aus dem Weg zu gehen.

Auszug ATV-A 138: „Bei k_f -Werten $\geq 5 \times 10^{-3}$ ist eine Versickerung i.d.R. nicht zulässig, weil die Reinigungswirkung des Bodens nicht ausreichend ist.“

„Unterschreitet die Durchlässigkeit k_f -Werte von 1×10^{-6} m/s, wird die Versickerung in den Untergrund so gering, dass eine zusätzliche Ableitung erforderlich ist.“

Bestes Beispiel dazu ist der durch Dr. Unger festgestellte Wasseraustritt aus der Rigole Grundstück Thierbach (Parzelle 5) im Juni des vergangenen Jahres. Entsprechende Videoaufzeichnungen liegen dazu vor

Aus vorgenannter Problematik wird deutlich, dass es eben nicht ausreicht, eine Messstelle zur

Verallgemeinerung für sämtliche Parzellen eines Baugebietes heranzuziehen.

Des Weiteren ist der durch Schäfer Consult vorgelegte Nachweis der Berechnung der Versickerungs- und Fließrichtung, bei der vorhandenen baulichen Örtlichkeit der Geländestruktur und des Geländegefälles nicht geeignet, den Nachweis tatsächlich zu erbringen. Es wurde aus Unkenntnis der direkt betroffenen Bodenstruktur im Bereich der Parzelle 6 nur vermutet und angenommen, dass es nicht zu einer Schädigung des Gebäudes auf dem Flurstück Dr. Unger bzw. Dr. Kneise kommen kann. Eine Bodenprobe wurde nur im oberen Bereich der Parzelle 4 auf Höhe der nördlichen Hausgrenze Flurstück Grieshammer vorgenommen.

Nach eigener Kenntnis der Bodenstruktur der genannten Häuser, es befindet sich in 2,5 m Tiefe eine Felsplatte, diese gleichermaßen fortlaufend hangabwärts in Richtung Dr. Kneise und Dr. Unger, ist demnach nicht auszuschließen und wohl eher als wahrscheinlich zu betrachten, dass diese Platte weiter in Richtung Parzelle 4 und 6 verläuft. Auch wurde bei der Erschließung und Einbau der Rigole im Bereich des Zufahrtsweges zu Parzelle 5 und 6 festgestellt, dass in diesem Bereich Felsmaterial gebrochen wurde.

Die Bedenken gegen die fachgerechte Versickerung des Oberflächenwasser der Parzelle 4 und 6 unter Ausschluss der Gefährdung der Gebäude Grieshammer, Dr. Kneise und Dr. Unger bleiben deshalb bestehen.

Weiterhin bleibt hier abschließend anzumerken, dass die Stadt Chemnitz, den Beschluss des OVG mit seiner Begründung zur Unwirksamkeit des B- Planes 05/10 in der vorgelegten Entwurfsfassung vollständig ignoriert.

- Ordn.-Nr. 05, Stellungnahme vom 05.11.2012
- Ordn.-Nr. 05, Stellungnahme vom 05.04.2013
- Ordn.-Nr. 05, Stellungnahme vom 07.04.2014

Unabhängig davon, dass der vom Sächsischen Obergericht a.a.O. gerügte Mangel bezüglich der Prüfung vollständiger und schadloser Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nach § 214 Abs. 4 BauGB schon dem Grunde nach nicht geheilt werden kann, gewährleistet die im Plan jetzt vorgesehene Lösung eine vollständige und schadlose Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gerade nicht.

Nach wie vor überzeugen die Ausführungen zu Ziff. 5.8 der Begründung des Entwurfes (Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landwirtschaft (insbesondere Versickerung von Niederschlagswasser)) in technischer Hinsicht nicht. Dazu wird auf die Stellungnahme unseres Mandanten zu (2) vom 04.11.2012, gleichzeitig Anlage unseres Schreiben vom 05.11.2012, verwiesen.

Auch dieser Verstoß wird ausdrücklich gerügt.

- Ordn.-Nr. 05, Stellungnahme vom 07.04.2014

Mit Schreiben vom 10.06.2013 hatten wir Sie davon in Kenntnis gesetzt, dass die im Erweiterungsgebiet gesetzten Rigolen ganz offensichtlich der ihnen zugeordneten Funktion, auf dem jeweiligen Grundstück zu entwässern, nicht nachkommen.

Im Gegenteil wird das Niederschlagswasser durch die Rigolen lediglich gebündelt und auf die darunter liegenden Gesteinsschichten hangabwärts geführt. Unterhalb des Erweiterungsgebietes tritt das Wasser dann auf dem Grundstück FINr. 383 aus und fließt unkontrolliert ab. Am 02.06.2013 war das besonders deutlich erkennbar, indem das Wasser an besagter Stelle in einer Stärke von ca. 10 cm Durchmesser ausgetreten ist.

Ganz abgesehen davon, dass damit die Ergebnisse der im Vorfeld eingeholten Gutachten widerlegt sind, besteht die ernsthafte und dringende Gefahr, dass nach entsprechender Erosion des Untergrundes zumindest Teile des Hanges abrutschen. Gefährdet wären nicht nur die Gebäude und Anlagen im Erweiterungsgebiet sondern auch die grenznah stehenden Gebäude

und Anlagen des ursprünglichen Baugebietes.

Ganz abgesehen davon, dass Sie es bislang nicht für notwendig erachtet haben, geeignete Sicherungsmaßnahmen, insbesondere zum Schutz der bereits bestehenden Bebauung, zu ergreifen und zu verhindern, dass der Hang auf das Grundstück FINr. 383 der Gemarkung Harthau abrutscht, hätte dieser Umstand bei Aufstellung des Entwurfes berücksichtigt werden müssen. Immerhin drohen der Stadt Chemnitz und den verantwortlich Handelnden massive, zivilrechtliche und/oder strafrechtliche Konsequenzen.

Im Übrigen sind danach die Schlussfolgerungen in Ihrem Resümee zu Ziff. 5.9 auf Seite 26 der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 05/10 „Erweiterung Wohngebiet Elsterwinker im ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB, geänderter Entwurf vom 01.02.2013 unter Teil 1, wie belegt.

Es ist gerade nicht richtig, wie Sie dort feststellen, dass „die Praxis der letzten Jahre, nachdem also die vier Einfamilienhäuser errichtet und die Rigolen angelegt worden seien, bewiesen habe, dass die Versickerung gewährleistet sei, auch bei Starkregen, und dass dadurch benachbarte Gebäude und Grundstücke nicht beeinträchtigt würden,“

Das Gegenteil ist der Fall.

- Ordn.-Nr. 06, Stellungnahme vom 01.11.2012

Punkt 5.8. Versickerung von Niederschlagswasser:

1) Das Sächsische OVG in Bautzen hat in seinem Normenkontroll-Urteil vom 22.02.2012 den Bebauungsplan für unwirksam erklärt und zur Begründung u.a. ausgeführt: „Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes ... hat jeder Bebauungsplan die von ihm geschaffenen Konflikte zu lösen. ... Nutzungskonflikte, die die Grundzüge der Planung betreffen, sind in einem solchen Bebauungsplan selbst ... zu klären.“

Die geforderte Konfliktbewältigung ist mit der vorgenommenen B-Plan-Änderung nicht zu erkennen, bleiben doch die Nachteile der Niederschlagswasserversickerung für die Planbetroffenen, in dem Fall für die Eigentümer der benachbarten Grundstücke, uneingeschränkt bestehen.

2) Die Aussagen in Privat-Gutachten der Schäfer Geotechnik Consult GmbH zur Versickerung können die Konflikte jedenfalls nicht beilegen und werden von uns nicht anerkannt.

Vielmehr erfolgt nunmehr die Konfliktverlagerung ins Nachbarschaftsrecht, was wiederum einen erheblichen Abwägungsfehler nach sich ziehen und zu einem neuen Normenkontroll-Verfahren führen wird.

- Ordn.-Nr. 06, Stellungnahme vom 01.04.2013

Versickerung von Niederschlagswasser

Änderungen:

Der explizite Verweis auf die Privat-Gutachten der Schäfer Geotechnik Consult GmbH zur Versickerung kann die geschaffenen Konflikte nicht lösen, die Konfliktverlagerung erfolgt weiterhin ins Nachbarschaftsrecht.

[...]

Bleibt aus unserer Stellungnahme vom 01.11. 2012 bestehen:

Das Sächsische OVG in Bautzen hat in seinem Normenkontroll-Urteil [... siehe oben – Stellungnahme vom 01.11.2012].

Die geforderte Konfliktbewältigung ist mit der vorgenommenen B-Plan Änderung nicht zu erkennen, bleiben doch die Nachteile der Niederschlagswasserversickerung für die Planbetroffenen, in dem Fall für die Eigentümer der benachbarten Grundstücke, uneingeschränkt bestehen.

- Ordn.-Nr. 06, Stellungnahme vom 04.04.2014

Zu folgenden Punkten aus der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 05/10 nehmen wir detailliert Stellung.

Die Inhalte aus unseren Stellungnahmen vom 01.11.2012 und 01.04.2013 bleiben bestehen. Speziell zum Pkt. 1. der umweltbezogenen Informationen aus der Auslegung vom 26.02.2014 „Bericht Versickerung“ folgende ergänzende Stellungnahme auf Grund der Ereignisse am 02.06.2013:

Versickerung von Niederschlagswasser

Die Aussagen in Privat-Gutachten der Schäfer Geotechnik Consult GmbH zur Versickerung werden durch die Überschwemmung der Nachbargrundstücke durch einen massiven Übertritt von Hangwasser aus den Rigolen der bestehenden „Versickerungsanlagen“ völlig widerlegt.

Durch die keineswegs sehr starken Regenfälle am 02.06.2013 war offensichtlich die Versickerungsfähigkeit des Bodens überfordert und am Hang zum Nachbargrundstück (Flurstück 339) trat stundenlang konzentriert Regenwasser offensichtlich von den völlig überforderten bestehenden Rigolen der Grundstücke des Flurstücks 341 aus. Dazu wurde eine Bild- und Videodokumentation angefertigt und liegt als Beweis vor. Diese kann ggf. von mehreren Personen bezeugt werden. Wir möchten hier im Folgenden nur ein ausgewähltes Bild wiedergeben (Bild 1).

Das Wasser trat wie zu sehen ca. 0,5 m unterhalb der Bodenoberfläche und damit genau in der Rigolenebene des Grundstücks 341/9 aus.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken des Anfalls bei der vorhandenen Steilhanglage ist technisch nicht realisierbar und § 25 SächsNRG (kein Übertritt von Niederschlagswasser auf benachbarte Grundstücke) somit nicht einzuhalten!

Die Entwässerung über die weiteren geplanten Rigolen der Grundstücke 341/8 und 341/10 erfolgt in Fließrichtung hangabwärts genau hin zu unseren Häusern Elsternwinkel (EW) 29 und 31! Beide Gebäude wurden im Kellerbereich gemäß DIN 18195 Teil 4 abgedichtet, erfolgt doch die Regenwasserableitung geordnet durch eine Kanalisation.

Die Erhöhung des Wasserdruckes durch das zugeführte Sickerwasser aus den Rigolen führt unweigerlich zum Belastungsfall gemäß DIN 18195 Teil 6. Dafür ist aber die vorhandene Abdichtung nicht vorgesehen!

Es sind Schädigungen der Kellerwandabdichtungen und in der Folge erhebliche Schäden der im Bereich der Keller genutzten Räume zu erwarten. Wir rechnen für die Häuser EW 29 und EW 31 mit einem Gesamtkostenaufwand in Höhe von ca. 150.000 € für die Herstellung einer nachträglichen Abdichtung gemäß DIN 18195 Teil 6, um künftige Schäden an unseren Gebäuden vorzubeugen.

Wir werden eine weitere Bebauung und Niederschlagswasserversickerung für die Grundstücke 341/8 und 341/10 aus diesem Grunde keinesfalls ungesehen zulassen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Die Abwasserbeseitigung, wozu auch die Niederschlagsentwässerung zählt, gehört zu den Belangen, die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB regelmäßig in die nach § 1 Abs. 7 BauGB gebotene Abwägung einzustellen sind. Weitere vorliegend zu berücksichtigende abwägungserhebliche Belange stellen der Aspekt der gesunden Wohnverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) und der Eigentumsschutz dar. Die Belange wurden vollständig ermittelt und bewertet und in die Abwägung eingestellt.

Entgegen der Auffassung des Einwenders mit der Ordn.-Nr. 04 besteht dabei kein Widerspruch zwischen der angeblichen Forderung eines Nachweises der Versickerung von Niederschlagswasser auf dem einzelnen Grundstück durch das Umweltamt der Stadt Chemnitz und der Heranziehung des Geotechnischen Berichts der Fa. Schäfer Geotechnik Consult (nachfolgend: „Gutachter“), welches den Nachweis für die Versickerungsfähigkeit für die 6 Grundstücke erbracht hat. Denn bei dem Nachweis der Versickerungsfähigkeit durch den Gutachter wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens allgemein die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes untersucht (Vgl. auch S. 3 des Geotechnischen Berichts vom 29.09.2006). Das Gutachten ist daher auf der Ebene der Bauleitplanung herangezogen worden. Die vom Anwender angesprochene konkrete Versickerungsnachweisführung (Umweltamt) betrifft die Ebene der Objektplanung („Vollzugsebene“), die nur für die Thematik des Konflikttransfers für die Gemeinde relevant sein kann, im Übrigen liegt die Zuständigkeit für Fragen der Vollzugsebene bei der jeweiligen Bauaufsichtsbehörde.

Für das vorgelagerte Bauleitplanverfahren ist grundsätzlich entscheidend, dass kein erkannter Konflikt ungelöst bleibt, d. h., es soll grundsätzlich vermieden werden, dass eine Konfliktlösung der nachfolgenden Vollzugsebene überlassen wird. Aufgrund der nachvollziehbaren und eindeutigen Aussagen des Gutachters konnte der Plangeber erkennen, dass eine vollständige und gefahrlose Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet erfolgen und Gefahren für die Anrainer ausgeschlossen werden können.

Ausweislich des Geotechnischen Berichts des Gutachters vom 29.09.2006 sowie den hierzu ergangenen Nachtragsschreiben vom 12.05.2009, 13.06.2012, 02.08.2012 und 06.05.2014 ist nachgewiesen, dass die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes der Grundstücke im Plangebiet gegeben ist und die an den räumlichen Geltungsbereich unmittelbar angrenzenden Grundstücke – insbesondere die Gebäude Elsternwinkel 29, 31, 32, und 33 – durch die dezentrale Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser keinen Gefahren ausgesetzt werden. Letzteres ist dem Schreiben des Gutachters vom 02.08.2012 ausdrücklich zu entnehmen. Dabei ist die diesbezügliche Vorgehensweise des Gutachters nachvollziehbar. Ausgehend von den DWA-Regelwerk Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu Vorgaben hinsichtlich des Abstands von Versickerungsanlagen und Gebäuden nimmt der Gutachter eine standortspezifische Betrachtung mittels einer exemplarischen Berechnung zur Untersuchung Niederschlagswasserausbreitung über Versickerungsanlagen vor. Unter Ansetzung entsprechender die Örtlichkeit des Plangebietes und der Umgebung abbildender Parameter kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass „ein Ansteigen der Oberkante der gesättigten Zone selbst um das berechnete Maß keinen Einfluss auf die benachbarten Gebäude haben wird und somit keine Veranlassung zu Änderung des Dichtungssystems vorliegt“ (Vgl. Nachtragsschreiben vom 02.08.2012).

Zum Aspekt „Rigolen in Hanglage“ wird nachstehend die fachliche Argumentation des Gutachters, Schäfer Geotechnik Consult GmbH (Schreiben vom 28.01.2013), zitiert:

Die einschlägigen Vorschriften und Merkblätter sowie auch die einschlägige Fachliteratur gehen keineswegs davon aus, dass Versickerungsanlagen bei Geländegefälle nicht zulässig sind.

Das maßgebende Regelwerk, DWA-Regelwerk-Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, Ausg. 2005 vermerkt hierzu unter Pkt. 3.2.1 Hydrologische Gegebenheiten: „Grundsätzlich ist bei einer Hangbebauung zu prüfen, welche Auswirkungen die Versickerung von Niederschlagsabschlüssen auf Unterlieger haben können ...“ Unter Pkt. 3.4.1 Ersteinschätzung wird im gleichen Regelwerk folgendes ausgeführt: „Hangneigung - In einem topographisch stark bewegten Gelände ist mit deutlichen Einschränkungen bei der Versickerung von Niederschlagsabflüssen auszugehen, insbesondere gilt dies bei einer ausgeprägten Schichtung des Untergrundes.“

An diesen Textpassagen der einschlägigen Vorschrift ist festzustellen, dass eine Versickerung in Hanglagen keinesfalls wie behauptet nicht zulässig sei. Vielmehr geht die Vorschrift sogar davon

aus, dass beispielsweise eine Muldenversickerung in Hanglage grundsätzlich möglich ist. Dies belegt die Textpassage unter Pkt. 3.4.3 Planungshinweise: „Bei hängigem Gelände sind die Mulden weitgehend höhenparallel anzuordnen.“

Für die Anordnung von Rigolen wird in der aus Sicht des Gutachters als Standardwerk zu betrachtenden Fachliteratur von Geiger, W. / Dreiseitl, H. „Neue Wege für das Regenwasser - Handbuch zum Rückhalt und zur Versickerung von Regenwasser in Baugebieten“, 1995 R. Oldenbourg Verlag GmbH, München vermerkt: „Rigolen sollen waagrecht angeordnet werden und bei Gefälle in einzelne befüllbare Abschnitte unterteilt werden“. Auch hier findet sich keine Angabe, dass dezentrale Versickerungsanlagen in Hanglagen unzulässig sein. Entsprechende Entwurfsgrundsätze sind selbstverständlich zu beachten.

Neben der vorstehend zitierten fachlichen Argumentation der Schäfer Geotechnik Consult GmbH bleibt noch zu ergänzen: Bezüglich des in der Stellungnahme des Bürgers wiederholten unrichtigen Einwands, „dass die Parzellen 3 und 4 gar keiner Versickerung bedürften, wenn seitens des Vorhabenträgers die Regenwasserleitung tiefer verlegt worden wäre“, wird auf Beschlussvorschlag Pkt. 3. c) Ordn.-Nr. 04, 3. Sachverhalt verwiesen.

Zum Aspekt „angeblicher“ Schreibfehler im geotechnischen Bericht des Jahres 2006“:

Es muss doch wohl glaubhaft erscheinen, dass es sich bei dem „angeblichen“ Schreibfehler wirklich nur um einen solchen handeln kann. Wie anders, als schreibfehlerhaft verursacht, könnte diese deutliche Werteabweichung zwischen dem im Gutachten vom 29.09.2006 fehlerhaft geschriebenen k_f -Wert ($6 \cdot 10^{-5}$ m/s) und dem im 1. ergänzenden Schreiben vom 12.05.2009 berichtigten Wert ($2,8 \cdot 10^{-5}$ m/s) glaubhaft begründet sein.

Es ist nicht so, dass der „Schriftsatz aus dem Jahr 2009 erst zum jetzigen Zeitpunkt auftaucht“. Das Schreiben ging damals lediglich an den Vorhabenträger; es war nur für ihn im Zusammenhang mit der weiteren Vorbereitung und Durchführung der Vorhaben bestimmt; das Planverfahren war zu dem Zeitpunkt bereits (vorübergehend) abgeschlossen.

Der Schriftsatz vom 12.05.2009 wurde in der Klageabweisung beim OVG nicht mit verwendet, da er zu dem Zeitpunkt also nur dem Vorhabenträger, nicht jedoch der Stadt Chemnitz (als Antragsgegnerin in der Normenkontrollsache), vorlag bzw. ihr bekannt war.

Später wurde im 2. ergänzenden Schreiben vom 13.06.2012 lediglich die Formulierung „so dass die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes bei allen Baugrundstücken gewährleistet ist“ ergänzt. Diese nachträgliche – resümierende – Aussage seitens des Gutachters erfolgte tatsächlich erst im Rahmen des ergänzenden Verfahrens, auf Nachfrage hin von Seiten der Planbeteiligten. Der betreffende Halbsatz war so nicht explizit in den vorangegangenen Dokumenten enthalten; er ist jedoch – als verdeutlichende, klarstellende Aussage – auch zum Verständnis nach außen hin wichtig. Deshalb wurde um diese formale Ergänzung nachgefragt. Selbstverständlich war aber diese ergänzende, resümierende Aussage eine Erkenntnis, die auch schon den beiden vorangegangenen Dokumenten des Gutachters immanent war.

Die Erkenntnis, dass die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes bei allen Baugrundstücken gewährleistet ist, war demnach seit Vorlage des ursprünglichen Gutachtens vom 29.09.2006 gegeben; und das war die Grundvoraussetzung, dass der Bebauungsplan (schon in der vorangegangenen Planfassung, wenn auch dort z.T. noch fehlerhaft) entsprechende Festsetzungen zur Versickerung treffen konnte. Unter Bezugnahme auf die 3 Rammkernbohrungen, die für die Baugrunderkundung ausgeführt wurden (vgl. Schriftsatz vom 12.09.2009), ist diese Erkenntnis weiter bestätigt worden.

Die Frage, weshalb der Schriftsatz vom 12.9.2009 nicht in die Abwägung des bisherigen B-Planes einbezogen wurde, ist nachvollziehbar zu beantworten. Die betreffende Abwägung erfolgte zeitlich

weit vorher; der Abwägungs- und Satzungsbeschluss zu dieser vorangegangenen Planfassung erging bereits am 26.11.2008.

Zu widerlegen ist schließlich auch die Unterstellung des Bürgers, „dass es kein Schreibfehler sei, sondern eher ein Hinweis, dass für die Berechnung eine höhere Vorsatzzahl zu verwenden ist, um die Größe der Rigole entsprechend auszubilden. Für den tatsächlichen Versickerungswert sei nach den gültigen Vorschriften allein die 10-er Potenz verantwortlich.“

Dazu führt der Gutachter selbst aus (Schreiben vom 28.01.2013): „Bei der Zahl $6 \cdot 10^{-5}$ handelt es sich in der Tat um einen Schreibfehler in den Anlagen 3.1 und 3.2 jeweils auf der 2. Seite. Dies wurde korrigiert. Es ist keineswegs richtig ist, dass bei einer Zahl in Exponentialschreibweise „allein die Zehnerpotenz“, Exponent, für den Wert verantwortlich ist, sondern natürlich auch die ‚Vorsatzzahl‘, Mantisse. Schließlich ist $6 \cdot 10^{-5}$ m/s nichts anderes als 0,00006 m/s und $2,8 \cdot 10^{-5}$ m/s ist 0,000028 m/s. Dem Einwendenden ist insofern Recht zu geben, dass beispielsweise die Verdopplung oder Halbierung der Mantisse eine deutlich geringere Auswirkung auf den Zahlenwert hat als die Veränderung des Exponenten um beispielsweise 1.

Durch die erfolgte Korrektur des Fehlers von $6 \cdot 10^{-5}$ m/s auf $2,8 \cdot 10^{-5}$ m/s änderte sich nicht die Größenordnung des Durchlässigkeitsbeiwertes.“

Eine flurstücksbezogene Nachweisführung für die Parzellen 1 bis 6 sieht der Bebauungsplan also nicht mehr vor. Im Gutachten mit seinen Nachträgen ist die primäre Voraussetzung für die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung zur Versickerung nachgewiesen – die Gewährleistung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes bei allen Baugrundstücken (gemäß § 6 Abs. 4 Erlaubnisfreiheits-Verordnung - ErlFreihVO).

Damit wird keinesfalls der damalige Fehler im Bebauungsplan wiederholt, wie in der Stellungnahme vom 07.04.2014, Ordn.-Nr. 04 eingewendet wird: „Stadt Chemnitz verweist auf vorhandene Versickerungsgutachten und stellt dar, dass dieses für alle 6 Parzellen anzuwenden ist. Das ist nicht möglich... Damit wird den Bauherren wieder die *Nachweispflicht* auferlegt, was doch das OVG in seiner Beschlussbegründung zur Unwirksamkeit gerade bemängelt hat.“

Nicht die *Nachweispflicht* (gegenüber der unteren Wasserbehörde im Verfahren der Genehmigungsfreistellung nach § 62 SächsBO, wie damals fälschlicherweise festgesetzt war), sondern die Verantwortung zur fach- und sachgerechten Ausführung der Versickerungsanlagen bleibt den (6) Bauherren auferlegt. Dass die Versickerung auch möglich ist, d.h. die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes bei allen Baugrundstücken gegeben ist, ist im Gutachten nachgewiesen – nicht nur für Parzelle 6, wie in der Stellungnahme vom 07.04.2014, Ordn.-Nr. 04 unterstellt wird.

Die weiteren Voraussetzungen bzw. Anforderungen an das zu versickernde Niederschlagswasser, wie in der Erlaubnisfreiheits-Verordnung (ErlFreihVO) benannt, sind im Plangebiet umfänglich gegeben bzw. werden erfüllt.

Demnach darf dieses Niederschlagswasser nicht häuslich, landwirtschaftlich, gewerblich oder in anderer Weise gebraucht worden und nicht mit anderem Abwasser oder wassergefährdenden Stoffen vermischt sein (§ 3 ErlFreihVO). Das ist allein durch die vorgesehene und nur so zulässige bauliche Nutzung (Wohngebiet) gewährleistet.

Gleichzeitig wird damit den Anforderungen entsprochen, dass das Niederschlagswasser nicht von Flächen aus Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit vergleichbaren Nutzungen (§ 4 Abs. 1) und auch nicht von kupfer-, zink- und bleigedeckten Dächern (§ 4 Abs. 2 ErlFreihVO) stammen darf. Letzteres wird durch die entsprechende Festsetzung zu den zulässigen Dachdeckungen zusätzlich verdeutlicht und klargestellt.

Den Anforderungen an die örtlichen Gegebenheiten wird im vorliegenden Fall durch Versickerung

„auf dem Grundstück des Anfalls“ entsprochen (§ 5 Abs. 1 ErlFreihVO); es bestehen auch keine Einschränkungen, etwa auf Grund von Schutzgebieten, altlastenverdächtigen Flächen etc. (§ 5 Abs. 1 ErlFreihVO).

Weitere Anforderungen an das schadlose Versickern sind durch grundstücksbezogene Objektplanung, Bauausführung und Betrieb der entsprechenden Anlagen zu gewährleisten. So sind bei der Bemessung, der Ausgestaltung und dem Betrieb von Versickerungsanlagen die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten. (§ 6 Abs. 1 ErlFreihVO). Sofern im Einzelfall mehrere Möglichkeiten zur Versickerung gegeben sind, ist die Lösung zu wählen, die im höheren Maße das Schutzpotenzial des Bodens einbezieht (§ 6 Abs. 2 ErlFreihVO). Ein ausreichender Abstand zwischen der Sohle der Versickerungsanlagen und dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand ist einzuhalten (§ 6 Abs. 3 ErlFreihVO). Diese Bestimmungen richten sich also an die grundstücksbezogene Objektplanung; deren Umsetzung ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung. Um aber die Versickerungsanlagen funktionsgerecht anlegen zu können war bereits in der Ebene der Bauleitplanung relevant, dass eine ausreichende unversiegelte Fläche verfügbar, d.h. planungsrechtlich gesichert sein muss. Dass diese Fläche auch wirklich gesichert ist, ergibt sich aus den entsprechenden Festsetzungen (Baugrenzen, zulässige Grundfläche). Damit entstehen Grundstücksgößen von 600 m² bis 1.300 m² mit ausreichend unversiegeltem Flächenanteil.

Grundsätzlich können textliche Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück, bei geeigneten geohydrologischen Voraussetzungen wie im vorliegenden Fall, sehr allgemein gehalten werden. Deshalb konnte auch auf die in der vorangegangenen Planfassung noch enthaltenen ausführungstechnischen Bestimmungen (in Betracht kommende Mulden-Rigolen-Versickerung und Rohr-Rigolen-Versickerung) nunmehr verzichtet werden. Im Bebauungsplan (TEIL B Nr. 3.2) wurde lediglich noch ergänzend auf die weiteren Anforderungen der Erlaubnisfreiheits-Verordnung hingewiesen. Daneben ging es im Bebauungsplan darum, die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a BauGB), auch um die Bedingungen für die „natürliche“ Versickerung günstig zu gestalten. Das erfolgte durch eine offene Bauweise mit sehr geringer zulässiger Grundfläche. Zusätzlich ist vorgeschrieben, dass sämtliche befestigte Flächen zumindest wasserteildurchlässig auszubilden sind.

Die Wahl der geeigneten Versickerungstechnik bleibt letztlich dem Grundstückseigentümer (Bauherrn) überlassen, der – bei Erfüllung der Anforderungen der §§ 3 bis 6 ErlFreihVO, darunter die Maßgabe, das Schutzpotenzial des Bodens im höchsten Maße zu berücksichtigen, sowie unter Berücksichtigung der Empfehlungen aus dem Gutachten – die Leistungsfähigkeit der Anlage sichern muss. D.h. der Grundstückseigentümer (Bauherr) bzw. der von ihm beauftragte Objektplaner trägt die Verantwortung für die vollständige Erfüllung der Anforderungen an die Versickerung.

Das Niederschlagswasser von der öffentlichen Verkehrsfläche, welches nicht natürlich versickert werden kann und auch nicht gezielt entwässerungstechnisch versickert werden soll, wird in die Regenwasser-Kanalisation eingeleitet. Im Verhältnis zu der im Plangebiet von *allen* befestigten Flächen und von den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassermenge macht dies etwa 20 % aus. Oder anders betrachtet: durch die festgesetzte gezielte entwässerungstechnische Versickerung wird die Regenwasserkanalisation um etwa 80 % entlastet. Dies war auch das ursächliche Ziel der betreffenden Festsetzung. Weiter ist in dem Zusammenhang festzustellen, dass sogar von einer „Erleichterung“ (da Reduzierung) des Niederschlagswasserabflusses gesprochen werden kann. Die rechnerische Menge (Bemessungsregen) des auf der gesamten Plangebietsfläche anfallenden Niederschlagswassers bleibt grundsätzlich gleich, künftig im bebauten wie bisher im unbebauten Zustand. Im Vergleich zu bisher wird aber künftig der oberflächliche Wasserabfluss bzw. die Versickerungsmenge durch teilweises Einleiten in die Regenwasserkanalisation um die o.g. 20 % signifikant reduziert.

Zur „Überschwemmung“ und zum angeblichen „Wasseraustritt aus Rigolen“ im Juni 2013, wie in den Stellungnahmen der Ordn.-Nrn. 04, 05 und 06 geschildert.

Durch die außergewöhnlich starken Niederschläge am 01./02.06.2013, überlagert mit den schon im Zeitraum davor anhaltenden Niederschlägen, wodurch der Boden im hohen Maße wassergesättigt war, kam es zu der Überschwemmung. Diese war also nicht Folge einer angeblichen Funktionstüchtigkeit der Versickerungsanlagen (Rigolen). Das ist auch die Auffassung der unteren Wasserbehörde.

Ausschlaggebend für diese Überschwemmung im Wohngebiet (Erweiterungsgebiet) war vor allem, dass der Boden nicht nur auf den Grundstücksflächen des Wohngebiets gesättigt war, sondern auf Flächen eines weit größeren Einzugsbereichs – den nördlich (oberhalb) sowie westlich (seitlich) des Wohngebiets gelegenen Flächen der Landwirtschaft. So kam es dazu, dass vor allem von diesen Flächen die Niederschlagsmengen in verstärktem Maße oberirdisch, auch durch das Wohngebiet hindurch, abgefließen sind – also nicht die Versickerungsfähigkeit des Bodens bzw. die Rigolen waren „überfordert“, wie in den Stellungnahmen behauptet. Es muss davon ausgegangen werden, dass ebenso im natürlichen, d.h. unbebauten Zustand unter diesen besonderen Umständen (Dauerregen/Starkregen) das Niederschlagswasser oberirdisch abgefließen wäre, die Hangflächen überschwemmt hätte und zum Teil an der Hangkante ausgetreten wäre. Der Wasserabfluss und die Überschwemmung wären sogar noch stärker gewesen, denn jetzt im bebauten Zustand wird ja ein Teil des Niederschlagswassers durch die Kanalisation abgefangen und abgeleitet.

Verstärkt wurde in dem Fall der oberirdische Abfluss des Niederschlagswassers von den westlich angrenzenden Flächen der Landwirtschaft mit dem Kartoffelfeld dadurch, dass die Kartoffelzeilen leicht hangabwärts in Richtung Wohngebiet angelegt sind und damit das Wasser gerichtet in das Wohngebiet hinein geleitet wurde – aufgefangen von der am Rand des Wohngebiets gelegenen „Zufahrt zu den Flächen der Landwirtschaft“, über die asphaltierte Wendeanlage hinweg, und weiter auf die topographisch tiefer gelegenen Grundstücke 3, 4 und 6 (die beiden letzteren noch nicht bebaut). Um einen solchen Wasserfluss über die betreffende Zufahrtsfläche in das Wohngebiet hinein künftig zu verhindern, ist vom Vorhabenträger geplant, die Zufahrtsfläche leicht zu erhöhen (ohne dass damit eine ausgeprägte Schwelle an der Grenze zur Landwirtschaft entsteht).

Schließlich noch zu den geäußerten Bedenken (Ord.-Nr. 04, Stellungnahme vom 07.04.2014) „gegen die fachgerechte Versickerung des Oberflächenwassers der Parzellen 4 und 6“ sowie zur abschließenden Anmerkung, „dass die Stadt Chemnitz, den Beschluss des OVG mit seiner Begründung zur Unwirksamkeit des B-Planes ... vollständig ignoriert“. Diese beiden Grundstücke 4 und 6 sind noch nicht bebaut, demzufolge auch die Rigolen noch nicht angelegt. Selbstverständlich muss auch hier unbedingt davon ausgegangen werden, dass die Rigolen unter Ausschluss der Gefährdung der Nachbargrundstücke angelegt werden.

Die im Plangebiet vorgeschriebene Versickerung an sich war nicht der Grund, der zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führte. Der damals maßgebliche Fehler (vorgeschriebene Nachweisführung zur Versickerung) ist behoben; deshalb darf nicht unterstellt werden, der Beschluss des OVG würde ignoriert.

Zusammengefasst: Es bleiben somit – anders als es die Einwender geltend machen – gerade keine Nachteile der Niederschlagswasserbeseitigung für die Eigentümer der benachbarten Grundstücke bestehen. Die Gemeinde konnte daher davon ausgehen, dass die Bauleitplanung das Eigentumsgrundrecht der benachbarten Eigentümer hinreichend gewahrt hat. Weitergehende Ermittlungen hinsichtlich der vollständigen und gefahrlosen Versickerung von Niederschlagswasser bedurfte es daher nicht (vgl. auch S. 7 der Planbegründung – „Resümee“). Ausgehend hiervon konnte der Plangeber die positive Prognose treffen, dass auf Dauer eine vollständige und gefahrlose Versickerung gewährleistet ist. Bei Erlass des Satzungsbeschlusses muss die Gemeinde davon ausgehen können, dass das für das Baugebiet notwendige Entwässerungssystem in dem Zeitpunkt tatsächlich vorhanden und funktionstüchtig sein wird, in dem die nach dem Plan zulässigen baulichen Anlagen fertig gestellt und nutzungsreif sein werden (OVG Nordrhein-Westfalen, Urt. v. 15.02.2012, 10 D 46/10.NE, Rn. 90, mit Verweis auf: BVerwG,

Urt. v. 21.3.2002, 4 CN 14.00, BRS 65 Nr. 17). Bereits alleine die Realisierung der 4 Einfamilienhäuser und die bislang vorgenommene vollständige und gefahrlose Versickerung zeigen, dass diese Voraussetzungen hier vorliegen.

Es findet demnach auch kein Konflikttransfer in die Ebene des Vollzugs des Bebauungsplans mehr statt, wie noch vom OVG Bautzen in seinem Normenkontroll-Urteil vom 13.10.2011 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan i. d. F. vom 11.02.2009 festgestellt worden ist (Rn. 25 des Urteils). Denn es kann und muss realistischerweise davon ausgegangen werden, dass der Verwirklichung der vorgeschriebenen Versickerung keine Vollzugshindernisse entgegenstehen. Zweifellos setzt die Verwirklichung der betreffenden Festsetzung die entsprechenden grundstücksbezogenen Objektplanungen voraus. Eine solche Verlagerung planerischer Aufgaben ist jedoch keine Konfliktverlagerung; durch das der Versickerungsvorschrift zu Grunde liegende Gutachten ist schon in der Ebene des Bebauungsplanverfahrens absehbar, dass mit den nachfolgenden Objektplanungen die schadlose Versickerung abschließend gelöst wird (d.h. bei den 4 Parzellen bereits gelöst ist).

Ordn.-Nr. 04 Öffentlichkeit

- **Stellungnahme vom 07.04.2014**

Ordn.-Nr. 06 Öffentlichkeit

- **Stellungnahme vom 01.11.2012**

- **Stellungnahme vom 01.04.2013**

Sachverhalt (Anstatt weiterer Bebauung wird Ausgleichsfläche Versickerung empfohlen):

- Ordn.-Nr. 04, Stellungnahme vom 07.04.2014

Es bestehen ausgehend der vorstehenden Begründung, erhebliche Bedenken gegen die Zulässigkeit der Beschlussfähigkeit der Satzung zum B-Plan 05/10 „Erweiterung Wohngebiet Elsternwinkel“.

Da die Errichtung der Gebäude Parzelle 4 und 6 mit erheblichen Risiken, Benachteiligungen für die angrenzenden Wohngrundstücke verbunden ist, wird der Stadt Chemnitz vorgeschlagen, deren Bebauung aus dem B-Plan 05/10 zu streichen und die Grundstücksfläche als weitere Ausgleichsfläche zu bezeichnen.

Die Fläche könnte u.a. mit halbstämmigen Obstbäumen bepflanzt oder zur gärtnerischen Nutzung an interessierte Anwohner verpachtet werden.

Damit würde auch der Überschreitung der GFZ der Grundstücke 1 und 2, sowie der Umsetzung der bisherigen Ausgleichmaßnahmen und Festsetzungen zur Bepflanzung der Wohnbauflächen Rechnung getragen. Zudem könnte man hier den anderen genannten Verletzungen bzw. Überschreitungen Kompromiss mäßig entgegenkommen. Diskussionswürdig würde hier die Fassade Flurstück 341/9 Parzelle 5 bleiben.

Mit diesen Vorschlägen käme ich persönlich auch der Aussage von Herrn Butenop vom 25.7.2013 in seinem Gespräch mit Herrn Rechtsanwalt Stumpf entgegen, indem er signalisierte, dass seine Behörde für ernsthafte und praktikable Vergleichsvorschläge offen sei.

- Ordn.-Nr. 06, Stellungnahme vom 01.11.2012

Versickerung von Niederschlagswasser

Vorstellbar wäre hier beispielsweise die Nutzung der Grundstücke 341/8 und 341/10 als Ausgleichfläche für eine Versickerung des Niederschlagswassers aus den oben liegenden Grundstücken des B-Plan-Gebietes.

- Ordn.-Nr. 06, Stellungnahme vom 01.04.2013

Vorstellbar unsererseits bleibt hier beispielsweise die Nutzung der Grundstücke 341/8 und 341/10, als unbebaute Flächen, für eine Versickerung des Niederschlagswassers aus den oben liegenden Grundstücken des B-Plan-Gebietes.

- Ordn.-Nr. 06, Stellungnahme vom 04.04.2014

Zur Deeskalation der Lage schlagen wir nochmals die Nutzung der Grundstücke 341/8 und 341/10 als Ausgleichfläche für die bereits bestehenden Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser aus den oben liegenden Grundstücken des B-Plan Gebietes vor.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Die Nutzung der beiden noch unbebauten Grundstücke als solche Ausgleichfläche würde Verzicht auf die geplanten 2 Wohngebäude bedeuten. Die bereits komplett errichteten Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Parkstand, Löschwasserzisterne, sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen, ökologische Ausgleichsfläche) sind jedoch für alle 6 (von Anfang an geplanten) Wohngebäude ausgelegt. Somit sind dem Vorhabenträger entsprechende Erschließungskosten entstanden, d.h. Kosten für Erwerb der Flächen (Grundstückswert, Grundstücksnebenkosten inkl. Vermessung etc.), Freilegung der Flächen, Herstellung der Erschließungsanlagen sowie Baunebenkosten. Ein Verzicht auf die abschließende Bebauung würde für den Vorhabenträger einen beträchtlichen finanziellen Verlust bedeuten und ist deshalb nicht möglich. Der Verlust könnte auch nicht durch Verpachtung der gärtnerisch genutzten Fläche an interessierte Anwohner ausgeglichen werden. Außerdem bestehen bei beiden Grundstücken bereits Bindungen (Grundstückskauf, Objektplanung) zu potenziellen Bauherren. Deshalb kann der Anregung nicht gefolgt werden.

Ordn.-Nr. 04 Öffentlichkeit

- Schreiben vom 15.09.2012

- Stellungnahme vom 04.11.2012

(- Stellungnahme vom 01.04.2013: „vom 04.11.2012 bleibt aufrechterhalten“)

1. Sachverhalt (Einer Tieferenordnung der Gebäude hätte nichts im Wege gestanden):

- Stellungnahme vom 04.11.2012

Eine Abhängigkeit der Gebäudehöhen von der Anbindehöhe der Regen- und Schmutzwasserleitung war bisher „insbesondere“ für die beiden unteren talseitig gelegenen Bauvorhaben gegeben. Dass dieses Kriterium jetzt für die beiden bergseitig gebauten Häuser in Anspruch genommen werden soll, ist bautechnisch anhand der vorhandenen Höhen beider Entwässerungssysteme nicht gegeben und begründet somit nur verschleiert die tatsächliche Höheneinordnung: Die Ausgangshöhe der Regen- und Schmutzwasserleitung (Anbindepunkt vor Hausnummer 30) beträgt Sohle 360,49 bzw. 360,90. Differenzhöhe damit 0,41 cm. Die Anbindung der Parzellen 1 bis 4 ist somit bautechnisch ohne weitere Berücksichtigung der Gebäudehöhen sowie der zulässigen Trauffhöhen möglich. Selbst die Kellerentwässerung des Gebäudes Parzelle 1 wäre technisch im Freispiegelgefälle realisierbar. Daraus folgt auch, dass einer Tieferenordnung des Gebäudes nichts im Wege stand.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Insbesondere wird – erstens – die höhenmäßige Einordnung speziell bei den beiden „bergseitig“

gebauten Häusern (Parzellen 1 und 2) kritisiert. Zweitens wird diese Kritik der höhenmäßigen Einordnung verallgemeinernd auf alle angesprochenen 4 Parzellen (1 bis 4) bezogen. Wobei anzumerken ist, dass Parzelle 4 (Flurstück 341/8) noch nicht bebaut ist.

Die Einwendungen betreffen somit vor allem die Ausführung der gebauten Häuser, nicht das Bebauungsplanverfahren; sie sind daher eigentlich nicht Gegenstand der Abwägung. Dennoch, da indirekt auch die im Bebauungsplan festgesetzten Traufhöhen sowie die noch nicht bebaute Parzelle 4 angesprochen sind, soll wie folgt darauf eingegangen werden.

Das Kriterium „Anbindehöhe der Regen- und Schmutzwasserleitung“ war für die beiden bergseitig gelegenen Häuser (Parzellen 1 und 2) nicht „in Anspruch genommen worden“, weder bei der Begründung der festgesetzten Traufhöhen (vgl. Kapitel 5.2 der Begründung), noch bei den Objektplanungen zu den beiden realisierten Häusern. Vielmehr ging es bei der Festsetzung betreffender Traufhöhen darum, dass die bergseitig, d.h. hier gartenseitig, gelegenen nordwestlichen/südwestlichen Gebäudeseiten nicht zu tief in das hängige Gelände einschneiden, die Erdgeschossfußböden also durchweg über dem vorhandenen Gelände zu liegen kommen.

Analog trifft das für die Parzellen 3 und 4 zu, wobei in dem Fall nicht das Geländeniveau der Gartenseite, sondern das Niveau der hier bergseitig vorgelagerten Verkehrsflächen bestimmend für die Höhenlage der Erdgeschossfußböden ist.

Wenn auch nicht das „Kriterium der Kellerentwässerung im Freispiegelgefälle“, so spricht doch das vorgenannte andere Kriterium, die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens, gegen eine Tiefereinordnung der Gebäude, respektive gegen eine Reduzierung der festgesetzten Traufhöhen.

Anzumerken ist noch, dass bei allen gebauten Häusern die festgesetzten zulässigen Traufhöhen zwar weitgehend ausgeschöpft, jedoch in keinem Fall überschritten wurden.

2. Sachverhalt (Bezugnahme auf § 215a BauGB „alt“ wäre nicht zulässig):

- Stellungnahme vom 04.11.2012

In der Begründung neue Fassung Anlage 4 Seite 5 zu B-249/2012 wird festgehalten: „Mit diesen vom Gericht festgestellten Fehlern verstieß der Bebauungsplan in beachtlicher Weise gegen Vorschriften des höherrangigen materiellen Rechts; dies führte zur Gesamtunwirksamkeit des Bebauungsplans.“ Im weiteren Fortgang wird Bezug genommen auf den § 215a, den es aber bereits in der 38. Auflage Stand 1. Juli 2005 BauGB nicht mehr gab. Der genannte Paragraph ist weggefallen und somit nicht mehr anwendbar.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Planbegründung (S. 5) ist an dieser Stelle nicht fehlerhaft. Bei der Benennung des § 215a BauGB handelt es sich um eine Zitierung aus einer Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts aus dem Jahr 2003 – zu diesem Zeitpunkt gab es noch die Vorgängerregelung des § 215a BauGB. Die Planbegründung wendet mithin nicht § 215a BauGB an, sondern benennt lediglich eine noch heute maßgebliche frühere Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts.

3. Sachverhalt (Versickerung wäre für Parzellen 1 bis 4 überhaupt nicht notwendig):

- Stellungnahme vom 04.11.2012

Ausgehend der vorhandenen Anschlusshöhen für Regen- und Schmutzwasser vor Haus Nr. 30 und der damit bautechnisch möglichen und auch seitens der Stadtwerke / ESC zulässigen

Anbindung der Parzellen 1 bis 4 an das öffentliche Netz, war eine Versickerung des Niederschlagswassers überhaupt nicht notwendig.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Die Annahme des Bürgers ist sachlich nicht richtig. Deshalb kommt auch bei den Parzellen 1 bis 4 ein Verzicht auf die Vorschrift zur Versickerung des Niederschlagswassers nicht in Betracht.

Die Entscheidung zur Versickerung wurde frühzeitig getroffen, weil damit den Anregungen von Bürgern entsprochen werden konnte. Bereits zu dem im Juli 2006 öffentlich ausgelegten Vorentwurf wurde eingewandt, dass „die bestehende, schon überlastete Regenwasserkanalisation keine weitere RW-Einleitung zulässt“. Demzufolge wurde damals die Möglichkeit der Versickerung untersucht. Im Gutachten vom 29.09.2006 wurde die grundsätzliche Versickerungsfähigkeit des Untergrundes im Plangebiet nachgewiesen. Somit konnte in der daraufhin weiterentwickelten Entwurfsfassung vom 10.10.2006 – im Einvernehmen mit dem Entsorgungsbetrieb der Stadt Chemnitz (ESC) und nach dessen Vorgaben – die Versickerung vorgeschrieben, also festgesetzt werden.

Der entsprechend der gegebenen Höhenlage zwar mögliche Anschluss an den bestehenden Regenwasserkanal ändert an der Versickerungsvorschrift nichts. Lediglich in der vorherigen Planfassung, beschlossen am 26.11.2008, hatte es auf Grund dieser Gegebenheit noch die Ausnahmemöglichkeit von der grundsätzlichen Versickerungsvorschrift gegeben; ein gedrosselter Überlauf in den RW-Kanal war ausnahmsweise möglich. Auf die Festsetzung einer solchen Ausnahme konnte nunmehr, nachdem 4 der insgesamt 6 geplanten Häuser errichtet worden sind, verzichtet werden. Denn damit hatte sich bestätigt, dass kein Bedarf für die Ausnahmeregelung besteht.

Im Zusammenhang mit dem Aspekt „Ausnahmeregelung gedrosselter Überlauf“ wird auch verwiesen auf die „alte“, am 26.11.2008 beschlossene, jetzt erneut geprüfte Abwägung (Beschlussvorschlag Pkt. 2. b) Ordn.-Nr. 45, 1. Sachverhalt).

4. Sachverhalt (Belang „Metalldeckungen“ wäre ein erheblicher Abwägungsmangel):

- Stellungnahme vom 04.11.2012

Auch die jetzt herangezogene Beachtung des § 4 Abs. 2 ErlFreihVO – Metalldeckungen stellt einen erheblichen Abwägungsmangel dar, der bereits in der ersten öffentlichen Auslegung der Begründung missachtet worden ist und hinsichtlich der Rückwirkung der Inkraftsetzung des B-Planes, das ergänzende Verfahren ausschließt.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Es ist zwar richtig, dass der Belang „Metalldeckungen“ im damaligen Abwägungsvorgang nicht explizit behandelt wurde. Das Abwägungsergebnis, welches sich in den konkreten Planfestsetzungen niederschlägt, wurde am 26.11.2008 beschlossen. Der betreffende Belang war auch ohne entsprechende Festsetzung, bzw. auch ohne Benennung in der Abwägung, bei den folgenden Objektplanungen der Gebäude zu berücksichtigen. Denn es galt damals schon – im Zeitraum der vorübergehenden Wirksamkeit des Bebauungsplans, wo die 4 Häuser gebaut wurden – die Erlaubnisfreiheits-Verordnung (ErlFreihVO). Der diesbezüglichen Vorschrift in § 4 Abs. 2 ErlFreihVO („Niederschlagswasser von kupfer-, zink- und bleigedeckten Dächern ist von der erlaubnisfreien Versickerung ausgenommen“) standen die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegen. Der im Abwägungsvorgang nicht explizit ermittelte, bewertete und gewichtete

Belang „Metalldeckungen“ war somit auf das Abwägungsergebnis nicht von Einfluss gewesen, d.h. es bestand/besteht nicht zwingend das Erfordernis einer diesbezüglichen Festsetzung. Unbenommen davon wurde nunmehr im ergänzenden Verfahren eine solche Festsetzung zur Verdeutlichung und Klarstellung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Feststellung, es sei ein „erheblicher Abwägungsmangel“ soll zudem noch an Hand der entsprechenden Vorschrift selbst (§ 214 BauGB) widerlegt werden. Erstens: Selbst wenn in der Nichtermittlung und -bewertung des Belangs „Metalldeckungen“ eine Verletzung von *Verfahrens- und Formvorschriften* (§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB) erkannt würde, so wäre eine solche Verletzung unbeachtlich für die (damalige) Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans, da eben der Mangel nicht auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen ist (s.o.). Zweitens: Der Mangel der *Nichtermittlung* und -bewertung des betreffenden Belangs kann nicht als Mangel der *Abwägung* geltend gemacht werden. Ein Mangel im Abwägungsvorgang wäre erst dann *erheblich* gegeben, wenn er offensichtlich und auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen wäre (§ 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Hier kommen aber nur solche Mängel in Betracht, bei denen die *Gewichtung* der Belange untereinander verkannt wurde; und damit die konkrete Möglichkeit bestanden hätte, dass die Planung ohne den Mangel im Abwägungsvorgang anders ausgefallen wäre. Das wäre hier jedoch nicht der Fall gewesen. Möglicherweise wäre lediglich von Anfang an o.g. Festsetzung ergänzt worden. Da diese Festsetzung aber nur verdeutlichende und klarstellende Funktion hat, fällt mit dieser Ergänzung grundsätzlich die Planung nicht anders aus.

Schließlich war der Belang „Metalldeckungen“ auch kein im Normenkontroll-Urteil angeführter Grund für die Unwirksamkeit des Bebauungsplans. Im Übrigen sind die Fehler, die zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führten, nunmehr im ergänzenden Verfahren behoben, wobei es bei der Identität des Bebauungsplans bleibt. Deshalb ist die rückwirkende Inkraftsetzung des Bebauungsplans nicht auszuschließen.

5. Sachverhalt (Festsetzungen zur äußeren Gestaltung wären zu wenige):

- Stellungnahme vom 07.04.2014

Gauben waren in den bisherigen Begründungen überhaupt nicht erwähnt. Gauben sind aber wesentliche Charakteristika und Gestaltungselemente und deshalb als Festsetzung im B-Planverfahren anzugeben.

Wenn auch, wohl vorsorglich, in der Begründung zum B-Plan keine explizite Festsetzung der Fassadengestaltung enthalten ist, dem Grunde nach stellt dies sogar einen Mangel des Planes dar, [...]

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Bei einem solchen Siedlungswohngebiet, wie vorliegend, ist es im Allgemeinen nicht notwendig, sehr umfängliche bauordnungsrechtliche Festsetzung zur äußeren Gestaltung zu treffen. „Gerade bei örtlichen Bauvorschriften ist eine zu hohe Regelungsdichte – nicht zuletzt auch im Interesse einer Akzeptanz und praktischen Umsetzbarkeit der Festsetzungen – möglichst zu vermeiden.“ [Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, 4. Auflage, Rn. 959] Das kann auch mit der grundsätzlich gebotenen „planerischen Zurückhaltung“ (im Sinne § 1 Abs. 3 BauGB) begründet werden. Von diesem Grundsatz, insbesondere die Farbgestaltung der Gebäudefassaden betreffend, war im vorliegenden Fall ausgegangen worden, zumal die geplanten Gebäude dem ausgewogenen Sortiment des Vorhabenträgers (in einer gewissen Einheitlichkeit) entstammen sollten. Im Ergebnis insgesamt, d.h. bei den 4 errichteten Häusern, hält sich die Fassadengestaltung auch im angemessenen Rahmen; möglicherweise strittig bleibt die gewöhnungsbedürftige Farbgebung (grün, rötlich) bei dem einen nicht durch den Vorhabenträger geplanten und errichteten Gebäude (Parzelle 5, vgl. dazu die Beschlussbegründung, unter nicht

abwägungsrelevante Anregungen: Ordn.-Nr. 04, 2. Sachverhalt „Kritik zur Gestaltung der bereits gebauten Häuser“).

6. Sachverhalt (Bedenken zum Durchführungsvertrag des Vorhabenträgers):

- Stellungnahme vom 07.04.2014

Durchführungsvertrag und Eigentumsverhältnisse

Es werden hierzu Bedenken angemeldet, ob der Durchführungsvertrag zwischen Stadt Chemnitz und dem Erschließungsträger überhaupt noch Gültigkeit besitzt.

Des Weiteren stellt sich die Frage, ob der Bauträger die Firma HP Hausbau Kittler rechtmäßiger und im Grundbuch eingetragener Eigentümer der Flurstücke 341/8 und 341/10 und damit Verfügungsberechtigter ist.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Die Bedenken, „ob der Durchführungsvertrag überhaupt noch Gültigkeit besitzt“, sind zu widerlegen. Die Verpflichtungen des Vorhabenträgers gemäß dem Durchführungsvertrag sind sämtliche erfüllt. Diese Verpflichtungen betrafen die Durchführung der öffentlichen Erschließungsmaßnahmen, wohingegen die Realisierung der Gebäude nicht Gegenstand des Durchführungsvertrags war.

Der Vorhabenträger ist weiterhin Verfügungsberechtigter (Besitzer) der Flurstücke 341/8 und 341/10; das sind die noch nicht bebauten Parzellen 4 und 6.

7. Sachverhalt (Erschließung der Ausgleichsfläche wäre nicht gewährleistet):

- Stellungnahme vom 07.04.2014

Das Flurstück 341/1 ist als Ausgleichsfläche gekennzeichnet. Das Flurstück ist vollständig von in Privateigentum befindlichen Flurstücken umgeben. In der Begründung zum B-Plan ist vorn Anlegen einer mageren Wiese und deren fortlaufende Pflege die Rede. Der Zugang zu dieser Fläche ist weder in der Planzeichnung A noch im Textteil B verbindlich geregelt.

Auch lässt die geplante und festgesetzte Errichtung einer durchgehenden Heckenbepflanzung zwischen Flurstück 341/1 und 341/2 und die derzeitig vorhandene bauliche Zaunanlage auf dem Flurstück 341/2 den Zutritt und die Befahrung mit Gartenpflegegeräten nicht zu.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Zugang und Zufahrt zwecks Bewirtschaftung der Ausgleichsfläche, die insgesamt außerhalb des Geltungsbereichs liegt und somit durch textliche Festsetzung (Nr. 1.6.1) den Grundstücken im Wohngebiet zugeordnet ist, sind über den nördlich angrenzenden Feldweg verbindlich geregelt und gesichert. Der Feldweg führt über benachbarte Grundstücke (Nrn. 333/4, 336/175) eines anderen Eigentümers. Von ihm liegt die Einwilligung (Schreiben vom 10.02.2007) zur dauerhaften Begehung und Befahrung des Wegs zum Zwecke der Bewirtschaftung der Ausgleichsfläche vor. Die festgesetzte Bepflanzung sowie Zäune auf den Flurstücken 341/2 und 341/3, angrenzend an die Ausgleichsfläche (Flurstück 341/1) sind für den Zugang bzw. die Zufahrt zur Ausgleichsfläche nicht relevant. Zur Realisierung und dauerhaften Unterhaltung der Ausgleichsfläche wurde ein Vertrag zwischen der Stadt Chemnitz und dem Vorhabenträger abgeschlossen.

8. Sachverhalt (Bebauungsplan würde im Widerspruch zum Flächennutzungsplan stehen):

- Stellungnahme vom 07.04.2014

B-Plan- Verfahren

Es wird hier nach wie vor die Auffassung vertreten, dass im vorhandenen und dargestellten Außenbereich, begrenzt durch die Flurgrenzen zwischen Wohngebiet Elsternwinkel und Flur 341, hätte nie gebaut werden dürfen.

Die Stadt gibt in der Begründung ja an, dass der betreffende Bereich im Außenbereich liegt und deshalb das B-Plan Verfahren notwendig ist. Demgegenüber steht die Argumentation der Stadt, dass der Flächennutzungsplan das Flurstück 341 schon immer als Wohnbaufläche ausgewiesen hat.

Da die Stadt Chemnitz wiederum argumentiert, dass Flächennutzungspläne doch nicht grundstücksgenau seien, widerspricht sie sich mit der Aussage, dass Flurstück 341 also ganz konkret, schon immer Bestandteil des Flächennutzungsplanes sei.

Es kann also nie die Entwicklung des B-Planes 05/10 auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes und dessen angeblicher Ausweisung des Flurstückes 341 als Wohnbaufläche rechtmäßig erfolgt sein.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Die Stadt widerspricht sich keinesfalls in ihren Argumentationen; selbstverständlich ist die Entwicklung dieses Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan rechtmäßig. Dieser Sachverhalt wurde schon in der am 26.11.2008 beschlossenen Abwägung umfänglich beantwortet. Nachstehend werden die beiden Kernaussagen daraus nochmals wiederholt:

Zweifelsfrei war vor Aufstellung des Bebauungsplans der Tatbestand des Außenbereichs gemäß § 35 BauGB gegeben. Gerade deshalb sollte ja die Zulässigkeit der Vorhaben durch Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans – entwickelt aus dem Flächennutzungsplan – bestimmt werden.

Bezüglich der Darstellung der stadtplanerischen Ziele für das Flurstück 341 der Gemarkung Harthau und sein unmittelbares Umfeld im Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz hat es seit dem Stadtratsbeschluss vom 10.05.2000 „bis heute“ (damaliger Zeitpunkt der Abwägung 2008, das gilt bis heute 2014) keine Veränderungen gegeben. Demnach war und ist der maßgebliche Teil des Flurstücks 341, d.h. die gesamte Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, Bestandteil der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche. Nur die Teilfläche des Flurstücks 341, die dem Bebauungsplan als Ausgleichsfläche zugeordnet ist, war und ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, was ebenso kein Widerspruch ist.

9. Sachverhalt (Planung würde mit untauglichen Nachweisen begründet):

- Stellungnahme vom 07.04.2014

Berechtigte Bedenken wurden immer zugunsten der geplanten Bebauung widerlegt und mit untauglichen Nachweisen (speziell Versickerung) begründet.

Ob eintretende Verschattung, Wertminderung, Verlust von Lebensqualität, alles spielt keine Rolle, selbst erst nach Drängen wurde eine Löschwasserszisterne, gebaut.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Speziell zum angeblich „untauglichen“ Nachweis der Versickerung wird auf die ausführlichen Darlegungen im Beschlussvorschlag Pkt. 3. c) Ordn.-Nrn. 04/05/06, 4. Sachverhalt verwiesen.

Auch der Einwand, dass die weiteren „untauglichen“ Nachweise (d.h. die Abwägung) bezüglich der Belange „Verschattung, Wertminderung, Verlust von Lebensqualität, Löschwasserszisterne keine Rolle spielen“, muss zurückgewiesen werden. Wenn „Bedenken zugunsten der geplanten Bebauung widerlegt“ werden, so geschieht das im Rahmen der gebotenen Abwägung, in der die gegenläufigen Belange gegeneinander und untereinander zu einem Ausgleich gebracht werden müssen – und dabei zwangsläufig bestimmte Belange vorgezogen, andere zurückgestellt werden müssen.

Ordn.-Nr. 05 Öffentlichkeit
- Stellungnahme vom 07.04.2014

Sachverhalt (Erneut ausgelegte Unterlagen werden beanstandet):

- Stellungnahme vom 07.04.2014

Letztlich begegnet auch die Auslegung des Planes starken rechtlichen Bedenken. So ist dem Unterfertigenden von einer Mitarbeiterin Ihres Hauses glaubhaft versichert worden, die ausgelegten Materialien entsprächen 1 : 1 denjenigen der Auslegung im März/April 2013. Lediglich die Vorgaben des BVerwG 4 C N 3.12 seien berücksichtigt worden und hätten zu der neuerlichen Auslegung geführt. Das ist jedoch nicht der Fall. Tatsächlich haben Sie die Materialien in weiten Teilen verändert. Das gilt auch für die Argumentation in Teil I Ziff. 5.8 der Begründung.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Den geäußerten Bedenken in der Stellungnahme kann nicht gefolgt werden, denn beide Versicherungen von Seiten des Stadtplanungsamtes waren absolut korrekt. Tatsächlich, nur die Vorgaben des Bundesverwaltungsgerichts (zur Bekanntmachung der Arten verfügbarer Umweltinformationen bei der öffentlichen Entwurfsauslegung, Urteil vom 18.07.2013) haben zu der neuerlichen Auslegung geführt. Die somit im Zeitraum vom 06.03.2014 bis 07.04.2014 wiederholt ausgelegten Materialien entsprachen „1 : 1“ denjenigen der vorhergehenden Auslegung vom 21.03.2013 bis 05.04.2013. Das gilt genauso für die gesamte Begründung zum Bebauungsplan. Lediglich in Teil B unter dem Vorspann „Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans“ sind die zwischenzeitlich erfolgten letzten Änderungen des Baugesetzbuches sowie der Baunutzungsverordnung (11.06.2013) redaktionell korrekt eingefügt worden, und der letzte Verfahrensvermerk (Nr. 19.) zum Bebauungsplan ist zwangsläufig um einen Satz ergänzt worden: „Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden erneut eingeholt.“

Ordn.-Nr. 06 Öffentlichkeit
- Stellungnahme vom 01.11.2012
- Stellungnahme vom 01.04.2013

1. Sachverhalt (Reduzierung der Traufhöhe wird bei allen Gebäuden gefordert):

- Stellungnahme vom 01.11.2012

Punkt 5.2 Maße der baulichen Nutzung:

Das lässt die Bebauung in B-Plan-Gebiet über die bestehende Bebauung am Elsternwinkel „hinausragen“ und kann so von uns nicht akzeptiert werden.

Wir fordern hier eine Angleichung an die Maße der baulichen Nutzung im bestehenden

Wohngebiet, eine Reduzierung der Traufhöhen ü.NHN.

Auch für die anderen Grundstücksbebauungen sind die Reduzierungen um jeweils wenigstens 1,0m vorzunehmen!

- Stellungnahme vom 01.04.2013

Bleibt aus unserer Stellungnahme vom 01.11.2012 bestehen:

Das lässt die Bebauung in B-Plan-Gebiet über die bestehende Bebauung am Elsternwinkel „hinausragen“ und kann so von uns nicht akzeptiert werden.

Wir fordern hier weiterhin eine Angleichung an die Maße der baulichen Nutzung im bestehenden Wohngebiet und damit eine Reduzierung der Traufhöhen ü.NHN für alle Grundstücksbebauungen des B-Planes um jeweils wenigstens 1,0 m vorzunehmen!

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Nur in der vorherigen Entwurfsfassung vom 02.08.2012, und da nur bei der einen noch nicht bebauten Parzelle (Flurstück 341/10), war die festgesetzte Traufhöhe geändert worden. Diese Änderung ist nun wieder rückgängig gemacht worden; diesbezüglich wird auf Beschlussvorschlag Pkt. 3. b) Ordn.-Nr. 06, 1. Sachverhalt verwiesen. Bei allen „anderen Grundstücksbebauungen“ sind die Traufhöhen gegenüber der am 26.11.2008 beschlossenen Planfassung nie verändert worden. Der Forderung nach Reduzierung deren Traufhöhen „um jeweils wenigstens 1,0 m“ kann daher nicht gefolgt werden, zumal 4 Wohngebäude mittlerweile errichtet sind.

Die hier festgesetzten Traufhöhen (wie auch die 2 zulässigen Vollgeschosse) entsprechen den im Siedlungswohnungsbau üblichen Maßen; sie ermöglichen ein Normalgeschoss (Geschosshöhe 2,80 m) und ein Dachgeschoss mit konstruktiv erforderlicher und gestalterisch verträglicher Drenpelhöhe (ca. 1,20 m). Die so geplanten (bzw. bereits errichteten) Gebäude fügen sich damit auch in die umgebende Siedlung ein.

Die für jede Parzelle konkret festgesetzte Traufhöhe (bezogen auf NHN – Normalhöhennull) ergibt sich zudem aus der Topographie. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens soll bergseitig etwa auf dem bestehenden Geländeniveau angelegt werden können. Talseitig, d.h. meist auf der Terrassenseite der Wohnhäuser, wird i.d.R. das Gelände an das Niveau des Erdgeschossfußbodens anzugleichen sein. Hier entsteht eine leichte Erhöhung und Anböschung, ggf. auch Terrassierung, gegenüber dem natürlichen Gelände. Diese Geländeprofilierung kann landschaftsarchitektonisch gestaltet werden. Dem Standpunkt in der Stellungnahme, „das lässt die Bebauung im B-Plan-Gebiet über die bestehende Bebauung am Elsternwinkel hinausragen“, kann sich also nicht angeschlossen werden.

Anzumerken ist noch, dass die im Bebauungsplan festgesetzten höchstzulässigen Traufhöhen bei der Errichtung der 4 Wohngebäude nicht überschritten wurden.

2. Sachverhalt (Unabhängiges Gutachten zur Versickerung wird gefordert):

- Stellungnahme vom 01.11.2012

Versickerung von Niederschlagswasser

Zumindest müsste ein unabhängiges Gutachten seitens der Stadt Chemnitz in Auftrag gegeben werden und den betroffenen Nachbarn zur frühzeitigen Konfliktbewältigung auch die Möglichkeit einer Mitwirkung in dem Planungsprozess gegeben werden.

- Stellungnahme vom 01.04.2013

Wir sehen hier zur Konfliktlösung weiterhin ein unabhängiges Gutachten, seitens der Stadt Chemnitz in Auftrag gegeben, um den Betroffenen Nachbarn zur frühzeitigen Konfliktbewältigung auch die reale Möglichkeit einer Mitwirkung am Planungsprozess zu geben.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Das der entsprechenden Festsetzung zu Grunde liegende Gutachten (mit den Nachträgen) der Schäfer Geotechnik Consult GmbH wird vom Stadtplanungsamt, von der unteren Wasserbehörde der Stadt Chemnitz und vom Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie anerkannt, da das Gutachten in sich nachvollziehbar aufzeigt, dass der Untergrund entsprechend versickerungsfähig ist (siehe Beschlussvorschlag Pkt. 3. c) Ordn.-Nrn. 04/05/06, 4. Sachverhalt). Der Forderung nach Beauftragung eines neuen „unabhängigen Gutachtens seitens der Stadt Chemnitz“ wird somit nicht gefolgt.

3. Sachverhalt (Einstellung der Planung wird gefordert):

- Stellungnahme vom 04.04.2014

Wir fühlen uns als Anlieger des Flurstücks 341 der Gemarkung Harthau von der beabsichtigten Wohnbebauung unmittelbar betroffen und fordern daher die Einstellung der Planungen und die Rücknahme des B-Planes Nr. 05/10!

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Einstellung der Planung würde bedeuten, dass erstens die formelle und materielle Legalität der 4 genehmigungsfrei errichteten Wohngebäude auf Dauer nicht gegeben wäre und dass zweitens die 2 vom Vorhabenträger noch beabsichtigten Wohngebäude, für die er ebenso alle Erschließungsmaßnahmen erbracht hat, nicht realisiert werden könnten. Aus den Gründen kann der Forderung nicht gefolgt werden, der Bebauungsplan muss zu einem rechtmäßigen Abschluss gebracht werden.

Abstimmungsergebnis:

Bemerkung: *

Aufgrund des § 20 der SächsGemO waren keine Mitglieder des Stadtrates von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen / haben folgende Mitglieder des Stadtrates weder an der Beratung noch an der Abstimmung mitgewirkt:

* Nichtzutreffendes ist zu streichen.

4. Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), sowie nach § 89 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. S. 200), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Januar 2012 (SächsGVBl. S. 130), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. März 2014 (SächsGVBl. S. 146), beschließt der

Stadtrat der Stadt Chemnitz den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 05/10 „Erweiterung Wohngebiet Elsternwinkel“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie dem Text (Teil B), in der Fassung vom 01.02.2013 als Satzung (Anlage 3).

Die Satzung soll auf Grund des angewendeten ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung rückwirkend zum 11.02.2009 (dem Zeitpunkt des vorherigen, fehlgeschlagenen Inkrafttretens) in Kraft gesetzt werden.

Abstimmungsergebnis:

Bemerkung: *

Aufgrund des § 20 der SächsGemO waren keine Mitglieder des Stadtrates von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen / haben folgende Mitglieder des Stadtrates weder an der Beratung noch an der Abstimmung mitgewirkt:

* Nichtzutreffendes ist zu streichen.

5. Die Begründung mit Umweltbericht, in der Fassung vom 01.02.2013 wird gebilligt (Anlage 4).

Abstimmungsergebnis:

Bemerkung: *

Aufgrund des § 20 der SächsGemO waren keine Mitglieder des Stadtrates von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen / haben folgende Mitglieder des Stadtrates weder an der Beratung noch an der Abstimmung mitgewirkt:

* Nichtzutreffendes ist zu streichen.

6. Die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, wird beschlossen (Anlage 5).

Abstimmungsergebnis:

Bemerkung: *

Aufgrund des § 20 der SächsGemO waren keine Mitglieder des Stadtrates von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen / haben folgende Mitglieder des Stadtrates weder an der Beratung noch an der Abstimmung mitgewirkt:

* Nichtzutreffendes ist zu streichen.

Begründung:

Ein Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der vorliegenden Fassung erging bereits am 10.07.2013. Dieser Satzungsbeschluss wurde jedoch vor dem Hintergrund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2013 (Bekanntmachung der Arten verfügbarer Umweltinformationen bei der öffentlichen Entwurfsauslegung) nicht zur Rechtskraft gebracht. Die Entwurfsauslegung wurde mit vorheriger vorschriftsmäßiger Bekanntmachung wiederholt.

Nachstehend die Übersicht zum Planverfahren von Beginn an:

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat am 07.03.2006 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 05/10 „Erweiterung Wohngebiet Elsternwinkel“ beschlossen.

Am 19.09.2007 wurde der Bebauungsplan vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Mit der am 17.10.2007 erfolgten Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Chemnitz Nr. 42 wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

Normenkontrollverfahren

Das Sächsische Obergericht hatte den Bebauungsplan im Normenkontroll-Beschluss vom 13.06.2008 für unwirksam erklärt, weil wegen fehlender grundbuchrechtlich gesicherter Bau- und Verfügungsbefugnis der Vorhabenträger zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses rechtlich nicht zu einer festsetzungskonformen Bebauung der überplanten Fläche in der Lage gewesen war.

Der durch das Sächsische Obergericht gerügte Fehler wurde in einem ersten ergänzenden Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB behoben, in dem der Vorhabenträger einen notariell beurkundeten Kaufvertrag abgeschlossen hatte. Somit konnte am 26.11.2008 ein erneuter Abwägungs- und Satzungsbeschluss des Stadtrates zum Bebauungsplan ergehen. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 11.02.2009 im Amtsblatt der Stadt Chemnitz Nr. 6. Damit war der vorhabenbezogene Bebauungsplan erneut rechtskräftig.

Der daraufhin gestellte Eilantrag (von den Eigentümern der an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke) auf Erlass einer einstweiligen Anordnung wurde mit Beschluss des Sächsischen Obergerichts vom 13.07.2009 abgelehnt; u.a. mit der Begründung: „Der Bebauungsplan leidet schließlich auch nicht an den von den Antragstellern geltend gemachten Abwägungsfehlern.“ Damit war es sehr wahrscheinlich, dass der Bebauungsplan auch in der Hauptsache des Normenkontrollverfahrens Bestand haben würde.

Auf der Grundlage des zu dem Zeitpunkt also weiterhin rechtskräftigen Bebauungsplans und des nach § 12 BauGB abgeschlossenen Durchführungsvertrags wurden die Erschließungsmaßnahmen durchgeführt und, im November 2009 beginnend, 4 der insgesamt 6 geplanten nach § 62 SächsBO genehmigungsfrei gestellten Wohngebäude gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans errichtet.

Dann aber wurde in der Hauptsache des Normenkontrollverfahrens mit Normenkontroll-Urteil des Sächsischen Obergerichts vom 13.10.2011 der Bebauungsplan für unwirksam erklärt.

Bei den vom Gericht festgestellten Fehlern im Bebauungsplan handelte es sich zum einen um die fehlerhaft als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzte Zufahrt zu den an das Plangebiet angrenzenden Flächen der Landwirtschaft. Betreffende Fläche wurde vom Gericht als „reine Verkehrsfläche“ eingestuft. Zum anderen wurde festgestellt: „Mit der Festsetzung, dass der Versickerungsnachweis für Niederschlagswasser `im Bauantragsverfahren` zu führen ist, hat die Antragsgegnerin ihre Regelungskompetenz zum Erlass städtebaulicher Satzungen überschritten. [...] Ein beachtlicher Mangel des Abwägungsergebnisses ist allerdings darin zu sehen, dass die Antragsgegnerin die Problematik der Niederschlagswasserbeseitigung fehlerhaft auf ein

nachfolgendes Baugenehmigungsverfahren verlagert hat, das die Sächsische Bauordnung in der vom Satzungsgeber zugrunde gelegten Form nicht (mehr) vorsieht.“

Diese beiden vom Sächsischen Oberverwaltungsgericht festgestellten Fehler führten zur Gesamtnichtigkeit des Bebauungsplans. Die Bekanntmachung der Unwirksamkeit erfolgte am 25.04.2012 im Amtsblatt der Stadt Chemnitz Nr. 17.

Ergänzendes Verfahren

In einem erneuten (laufenden) ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB sind die Fehler behoben worden. Dies ist rechtskonform, da die Änderungen der betreffenden Festsetzungen nicht die Grundzüge der Planung betreffen; es verbleibt bei der Identität des bisherigen Bebauungsplans. Die betreffenden Festsetzungen wurden wie folgt geändert:

Die Zufahrt zu Flächen der Landwirtschaft ist als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Zufahrt zu Flächen der Landwirtschaft auf den Flurstücken Nrn. 338, 339 und 340 der Gemarkung Harthau; private Fläche“ festgesetzt.

In der Festsetzung zur entwässerungstechnischen Versickerung von Niederschlagswasser, das von den Dachflächen und den befestigten Flächen der Baugrundstücke anfällt, ist der bisherige fehlerhafte Teil („Versickerung muss im Bauantragsverfahren nachgewiesen sein“) entfallen. Stattdessen wird bestimmt, dass die Versickerung schadlos gemäß den Anforderungen nach der „Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft über die Erlaubnisfreiheit von bestimmten Benutzungen des Grundwassers“ (ErlFreihVO) und im Sinne § 25 Sächsisches Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG) erfolgen muss. Grundlage dieser geänderten Festsetzung sind insbesondere das 2006 erstellte Versickerungsgutachten und die dazu 2009, 2012 und 2014 ergänzten gutachterlichen Aussagen. Ausführliche Darlegungen zu dieser Festsetzung erfolgen in Kapitel 5.8 der Begründung zum Bebauungsplan.

Das laufende ergänzende Verfahren erfolgt in der Weise, dass ab dem Verfahrensschritt, wo die Fehler unterlaufen waren, der betreffende Verfahrensschritt sowie die nachfolgenden wiederholt werden. Damit war der Bebauungsplan zwangsläufig in das Stadium des Entwurfs zurück versetzt. Den so geänderten Entwurf in der Fassung vom 02.08.2012 hat der Planungs-, Bau- und Umweltausschusses in seiner Sitzung am 11.09.2012 gebilligt und zu der nach § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich gewordenen erneuten öffentlichen Auslegung sowie Behördenbeteiligung bestimmt.

Für diese Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung war nach § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB rechtmäßig bestimmt worden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können. Dies wurde am 26.09.2012 im Amtsblatt der Stadt Chemnitz Nr. 16 öffentlich bekanntgemacht. Daraufhin fand im Zeitraum vom 04.10.2012 bis 05.11.2012 die (erste) erneute öffentliche Auslegung statt. Gleichzeitig wurden nochmals Stellungnahmen von den 3 von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingeholt.

Im Ergebnis dieser öffentlichen Auslegung ist der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nochmals geringfügig geändert worden. Die Grundzüge der Planung waren dabei nicht berührt; lediglich 1 Festsetzung wurde geändert, indem der Anregung eines Bürgers bezüglich Reduzierung der Traufhöhe (bei einem der 2 noch nicht errichteten Gebäude) weitestgehend entgegengekommen wurde (siehe Anlage 1, Beschlussvorschlag Pkt. 3. b) Ordn.-Nr. 06, 1. Sachverhalt).

Zu dem somit nochmals geänderten Entwurf in der Fassung vom 01.02.2013 fand im Zeitraum vom 21.03.2013 bis 05.04.2013 eine zweite erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB statt. Dies wurde am 13.03.2013 im Amtsblatt der Stadt Chemnitz Nr. 11 öffentlich bekanntgemacht. Dabei erfolgte entsprechend den Einwendungen bei der vorangegangenen Auslegung keine (nach § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB mögliche) Einschränkung dahingehend, dass

Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange waren von der Änderung nicht berührt, so dass deren Stellungnahmen nicht erneut einzuholen waren.

Am 10.07.2013 erfolgte daraufhin durch den Stadtrat ein erneuter Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 01.02.2013. Die Satzung wurde jedoch auf Grund einer aktuellen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zur Bekanntmachung der Arten verfügbarer Umweltinformationen bei der öffentlichen Entwurfsauslegung (Urteil vom 18.07.2013) nicht in Kraft gesetzt. Im Sinne der Rechtssicherheit wurde die öffentliche Auslegung des somit wieder zum Entwurf zurückgestuften Bebauungsplans in der Fassung vom 01.02.2013 nochmals nach § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB wiederholt. Sie fand im Zeitraum vom 06.03.2014 bis 07.04.2014 statt. Die vorangegangene vorschriftsmäßige öffentliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung erfolgte am 26.02.2014 im Amtsblatt der Stadt Chemnitz Nr. 08. Gleichzeitig wurden nochmals Stellungnahmen von den 3 berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingeholt.

Das Ergebnis der erneuten Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, zum Entwurf in der Fassung vom 02.08.2012 und zum Entwurf in der Fassung vom 01.02.2013, wird wie folgt zusammengefasst:

- 3 Behörden erteilten ihre Zustimmung ohne Anregungen (Ordn.-Nr. 03 mit Hinweisen):

- Ordn.-Nr. 01 Landesdirektion Sachsen
- Stellungnahme vom 05.11.2012
 - Stellungnahme vom 04.04.2014
- Ordn.-Nr. 02 Planungsverband Region Chemnitz
- Stellungnahme vom 30.10.2012
 - Stellungnahme vom 27.03.2014
- Ordn.-Nr. 03 Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
- Stellungnahme vom 06.11.2012
 - Stellungnahme vom 31.03.2014
 - Stellungnahme vom 10.06.2014

Das Ergebnis der erneuten Beteiligungen der Öffentlichkeit, zum Entwurf in der Fassung vom 02.08.2012 und zweimal zum Entwurf in der Fassung vom 01.02.2013, wird wie folgt zusammengefasst; es wurden folgende Stellungnahmen mit Einwendungen (bzw. ein Schreiben mit Fragen zur bereits erfolgten Bebauung) abgegeben:

- Ordn.-Nr. 04 Öffentlichkeit
- Schreiben vom 15.09.2012 (keine Stellungnahme zum Bebauungsplan, sondern Fragen zur bereits erfolgten Bebauung)
 - Stellungnahme vom 04.11.2012
 - Stellungnahme vom 01.04.2013
 - Stellungnahme vom 07.04.2014
- Ordn.-Nr. 05 Öffentlichkeit
- Stellungnahme vom 05.11.2012
 - Stellungnahme vom 05.04.2013
 - Stellungnahme vom 07.04.2014
- Ordn.-Nr. 06 Öffentlichkeit
- Stellungnahme vom 01.11.2012
 - Stellungnahme vom 01.04.2013
 - Stellungnahme vom 04.04.2014

Zu Ordn.-Nr. 04 ist zu ergänzen: In der Stellungnahme vom 01.04.2013 wird zusammenfassend ausgesagt: „Die bisher [in der Stellungnahme vom 04.11.2012, sie ist umfänglich in die Abwägung eingestellt] vorgebrachten Bedenken gegen den B-Plan 05/10 bleiben bis auf den Pkt. 2.8 weiter

aufrechterhalten. Das Einleiten weitergehender rechtlicher Schritte gegen den erneuten Satzungsbeschluss wird ausdrücklich vorbehalten und hiermit bereits angezeigt. Gleiches betrifft die mit Schreiben vom 15.09.2012 vorgebrachten [geforderten] Überprüfungen der vorhandenen Bebauung im Vergleich zum ursprünglichen B-Plan und dessen Festsetzungen.“

Desweiteren ist zu Ordn.-Nr. 04 zu ergänzen: Neben der direkt zum Bebauungsplan abgegebenen Stellungnahmen vom 01.04.2013 ergingen zeitgleich zwei weitere Schreiben an die Oberbürgermeisterin sowie an die Bürgermeisterin Dezernat 6. In beiden Schreiben werden zum Planverfahren – so auch zur fehlenden Einbeziehung der Bürger und zur ausstehenden Beantwortung von Fragen – generell Einwendungen und Kritiken vorgetragen. Diese generellen Einwendungen und Kritiken sind in den direkt zum Bebauungsplan abgegebenen Stellungnahmen noch konkreter dargelegt; sie sind vollständig in die Abwägung eingestellt.

Zu den Ordn.-Nrn. 04, 05 und 06 ist insgesamt anzumerken: Bei den meisten der Einwendungen in diesen Stellungnahmen der Öffentlichkeit wird unterstellt, dass die Versickerung von Niederschlagswasser weiterhin nicht gelöst sei, dass mit der Anwendung des ergänzenden Verfahrens planungsrechtliche Vorschriften missachtet seien und dass Widersprüche zur vorherigen Planfassung geschaffen würden, um damit Verletzungen von Festsetzungen bei den 4 errichteten Häusern rechtswirksam zu machen. Dem ist aber in keinem Fall so.

Da somit diesen Einwendungen nicht gefolgt werden kann (da eben divergierende Standpunkte vertreten werden), sind die betreffenden Sachverhalte in der Abwägung (Anlage 1, Beschlussvorschlag Pkt. 3.) dem Abschnitt c) „Nicht berücksichtigt“ zugeordnet.

Überprüfung der vorhergehenden, am 26.11.2008 beschlossenen Abwägung

Nach Änderung der Festsetzungen im ergänzenden Verfahren war die am 26.11.2008 vom Stadtrat beschlossene Abwägung (jetzt Anlage 6) entsprechend der nunmehr (im Zeitpunkt der neuen Beschlussfassung) maßgebenden Sach- und Rechtslage gemäß § 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB zu überprüfen. Im Ergebnis der Überprüfung ist festzustellen, dass die am 26.11.2008 beschlossene Abwägung zu den überwiegenden Sachverhalten weiterhin zu bestätigen ist (Anlage 1, Beschlussvorschlag Pkt. 1.). Wobei hier zu beachten ist, dass für bestimmte Sachverhalte, wie Planungsanlass und Entscheidung zum Planungsbeginn, vor allem die damalige Sach- und Rechtslage relevant war und so auch bei der erneuten Abwägung weiterhin entsprechend zu bewerten ist. Lediglich die Überprüfung bezüglich der Anregungen, die die Sachverhalte „Zufahrt zur Landwirtschaft“ und „Versickerung von Niederschlagswasser“ betreffen, also Gegenstand der Änderungen im ergänzenden Verfahren waren, erforderten eine Modifizierung der Abwägung entsprechend der neuen Sach- und Rechtslage (Anlage 1, Beschlussvorschlag Pkt. 2.).

Keiner Abwägung bedürfen folgende – im Rahmen der erneuten Beteiligungen abgegebenen – Hinweise einer Behörde (Ordn.-Nr. 03, die ansonsten ihre Zustimmung zum Bebauungsplan erteilte) sowie nicht abwägungsrelevante Einwendungen und Fragen von der Öffentlichkeit:

Ordn.-Nr. 03 Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie

- **Stellungnahme vom 06.11.2012**
- **Stellungnahme vom 31.03.2014**
- **Stellungnahme vom 10.06.2014**

1. Sachverhalt (Hinweise zu „natürliche Radioaktivität“):

- Stellungnahme vom 06.11.2012

Zum vorliegenden Bebauungsplan bestehen keine rechtlichen Bedenken. Wir empfehlen jedoch, die fachlichen Hinweise zum vorsorgenden Radonschutz zu beachten.

Das Plangebiet liegt aufgrund der uns vorliegenden Kenntnisse in einem Gebiet, in dem wahrscheinlich erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft vorhanden sind.

In Deutschland existieren bisher keine gesetzlichen Regelungen mit einem verbindlichen Grenzwert zu Radon in Gebäuden. Aus Gründen der Vorsorge werden dementsprechend Empfehlungen für Schutzmaßnahmen ausgesprochen. Die Empfehlungswerte der EU für Radonkonzentrationen in Gebäuden liegen derzeit für Neubauten bei 200 Bq/m³ und bei bestehenden Gebäuden bei 400 Bq/m³.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume empfehlen wir, 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. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden empfehlen wir, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.

- Stellungnahme vom 31.03.2014 (ergänzend)

Unsere Hinweise zur Radonvorsorge aus der Stellungnahme [vom 06.11.2012] wurden in den Planungsunterlagen berücksichtigt – aufgrund einer Änderung der EU-Richtlinie gibt es dazu folgende Aktualisierung: Die Richtlinie der EU [Richtlinie 2013/59/EURATOM des Rates vom 05.12.2013] nennt als maximalen Referenzwert 300 Bq/m³, oberhalb dem Radonkonzentrationen in Innenräumen als unangemessen betrachtet werden. Alle weiteren strahlenschutzfachlichen Hinweise bleiben bestehen.

Beantwortung:

Die Hinweise sind nicht Gegenstand der Abwägung im Bebauungsplanverfahren, da: erstens, wie in der Stellungnahme gesagt keine rechtlichen Bedenken zum Bebauungsplan bestehen, und zweitens sich aus den Hinweisen auch keine Änderungen oder Ergänzungen in der Bebauungsplanung ergeben könnten. Die Hinweise sind für die Objektplanung und die Durchführung der Vorhaben relevant. Dafür hat der Vorhabenträger die Stellungnahme zur Kenntnis erhalten. Zusätzlich sind die Hinweise in die Begründung (Kapitel 6.2 Erschließung, Baudurchführung unter „Sonstige Bodenbefunde“) zum Bebauungsplan aufgenommen. Bei den bereits errichteten Häusern wurden die Hinweise bautechnisch umgesetzt, wie vom Vorhabenträger bestätigt wird.

2. Sachverhalt (Hinweise zu „Geologie“):

- Stellungnahme vom 06.11.2012

Es wurden die geologischen Belange geprüft. Im Rahmen der Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange erfolgte keine fachliche und inhaltliche Prüfung von Gutachten.

Es steht der Vollzugsbehörde frei, das LfULG zu einer gesonderten Fachstellungnahme zu den geologischen Gutachten zu beauftragen.

Wir bitten die Stadt Chemnitz, den in [2] zitierten geotechnischen Bericht der Schäfer Geotechnik GmbH vom 30.04.2009 zur Einpflege in die Landesdatenbank an die Abteilung Geologie des LfULG zu übergeben.

Werden im Plangebiet zu geologischen Untersuchungszwecken weitere Bohrungen abgeteuft, ist die Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber der Abteilung Geologie des LfULG gemäß §§ 4,5 Lagerstättengesetz (vgl. Sächsisches Amtsblatt Nr. 48 vom 29.11.2001) einzuhalten.

Beantwortung:

Die Hinweise sind nicht Gegenstand der Abwägung im Bebauungsplanverfahren; sie sind für die Objektplanung und die Durchführung der Vorhaben relevant. Dafür hat der Vorhabenträger die Stellungnahme zur Kenntnis erhalten. Zusätzlich sind die Hinweise in die Begründung (Kapitel 6.2 Erschließung, Baudurchführung unter „Geologie“) zum Bebauungsplan aufgenommen. Der geotechnische Bericht wurde bereits dem LfULG zugesandt.

3. Sachverhalt (Hinweise zu „Hydrogeologie“):

- Stellungnahme vom 31.03.2014

Prüfungsergebnis

Aus geologischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen den vorgelegten Bebauungsplan. Wir empfehlen die nachfolgenden hydrogeologischen Hinweise zu berücksichtigen. [es folgen teilweise Hinterfragungen, Hinweise und Empfehlungen zum Versickerungsgutachten – die sämtliche mit erneuter Stellungnahme vom 10.06.2014 (siehe dort) hinfällig sind und deshalb hier nicht umfänglich wiederzugeben sind]

- Stellungnahme vom 10.06.2014

Prüfungsergebnis

Aus hydrogeologischer Sicht bestehen auch weiterhin keine Bedenken gegen den vorgelegten Bebauungsplan.

Die hydrogeologischen Hinweise in der Stellungnahme vom 31.03.2014 sind unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Beratung am 30.04.2014 im LfULG Freiberg sowie der Unterlage 3 [Formblatt zum Sickertest Versickerung von Niederschlagswasser Schurf Sch 1, Anlage 3.1] hinfällig.

Der aus den Untersuchungsergebnissen des Sickerversuchs in Schurf 1 ermittelbare durchschnittliche k_f -Wert wird bestätigt. Der untersuchte Horizont (Felszersatz - Kies, stark tonig, schluffig) ist nach den Untersuchungsergebnissen als durchlässig gemäß [DIN 18130-1 (1998-05), Bestimmung des Wasserdurchlässigkeitsbeiwerts, Teil 1 Laborversuche] einzuschätzen.

Beantwortung:

Gemäß der aktuellen Stellungnahme vom 10.06.2014 des LfULG sind die vorangegangenen Hinweise hinfällig. Der Aktenvermerk zur Beratung am 30.04.2014 im LfULG Freiberg sowie die genannte „Anlage 3.1“ sind dem Bebauungsplan als Anhang beigefügt (letzter Abschnitt des Anhangs „Nachträge zum Geotechnischen Bericht Versickerung“).

Ordn.-Nr. 04 Öffentlichkeit

- Schreiben vom 15.09.2012

- Stellungnahme vom 04.11.2012

(- Stellungnahme vom 01.04.2013: „vom 04.11.2012 bleibt aufrechterhalten“)

- Stellungnahme vom 07.04.2014

1. Sachverhalt (Kritik zu den Maßen der bereits gebauten Häuser):

- Schreiben vom 15.09.2012

Der zurzeit noch unwirksame B-Plan weist in seiner damaligen Begründung eine eingeschossige Bebauung mit einer Traufhöhe von 5,00 m und eine harmonische Einordnung der Gebäude in die nähere Umgebung, sprich die vorhandene Bebauung im Wohngebiet Elsternwinkel aus.

Ich bitte folgende Sachverhalte im Zusammenhang mit den zwischenzeitlich errichteten Gebäuden und den Festsetzungen in der Begründung zum B-Plan zu vergleichen:

2. Ist dieses Gebäude als eingeschossig zu bezeichnen?
3. Kann man bei diesem Gebäude (Bild 2) von einer eingeschossigen Bebauung ausgehen?
4. Wenn man von einer Mindestgeschosshöhe von 2,70 m ausgeht und einer Kniestockhöhe von 0,50 m, beträgt die Traufhöhe mehr als 5,0 m. Ist die Traufhöhe bei dem Gebäude unter Pkt. 3 eingehalten?
5. Ist dieses Gebäude unter Beachtung der Dachneigung als dreigeschossig zu bezeichnen?
8. Entspricht dieses Gebäude (Bild 4) den Festsetzungen des B-Planes hinsichtlich der GR, die insgesamt 240 m² nicht überschreiten darf?

- Stellungnahme vom 04.11.2012

Das Gebäude der Parzelle 1 [Flurstück 341/2] ist aber mit dem Kellergeschoss, welches ebenerdig mit dem Verkehrsflächenniveau ist, dem Erdgeschoss und dem Dachgeschoss, unter Beachtung eines steil geneigten Daches mindestens als dreigeschossig zu bezeichnen. Zudem ist damit die zulässige Traufhöhe von 5 m wesentlich überschritten. Somit widerspricht dieses Gebäude den Festsetzungen des B-Planes in der alten und neuen Fassung der Begründung.

Die Aussage zu Normalhöhennull fehlt in der Planzeichnung. Geht man vom Höhenpunkt auf der Verkehrsfläche (= untere Bezugsebene Traufhöhe) von 366,47 aus, ergibt sich bei Parzelle 1 TH = 374,6 und Parzelle 2 TH = 373,7 eine Überschreitung der zulässigen Traufhöhe von 3,13 m bzw. 2,23 m.

- Stellungnahme vom 07.04.2014

Aber gerade das Gebäude Parzelle 1 Kittler [Flurstück 341/2] ragt mit dem vollen Kellergeschoss straßenseitig komplett heraus und bildet hier insgesamt 3 Geschosse. Man kann sich hier nicht darauf berufen, dass Geschosse unterhalb der Geländeoberfläche nicht als Vollgeschosse gezählt werden. Das Geschoss ist hier bedeutsam und ausgesprochen prägend hervorgehoben in der Ansicht.

Meiner Auffassung nach ist das Gebäude Parzelle 1 [Flurstück 341/2] zu hoch und die Geschossigkeit stimmt nicht, bei Parzelle 2 [Flurstück 341/3] stimmt zwar die Geschossigkeit, das Gebäude aber dem Grunde nach auch zu hoch eingeordnet.

Gerade das Gebäude Parzelle 1 verschattet aber wesentlich unterhalb anliegende Grundstücke. Darauf wurde bereits in früheren Bedenkenanmeldungen hingewiesen.

Grundflächenzahl

Gemäß Begründung wird hier von 240 m² pro Grundstück ausgegangen. Die jetzige Gestaltung der Grundstücke 1 und 2 deutet darauf hin, dass diese Festsetzung nicht eingehalten worden ist.

Meine erste überschlägige Nachmessung ergibt hier eine Überschreitung Grundstück 2 von mind. 35 m² und bei Grundstück 1 wird es nach Fertigstellung der Zufahrtsfläche Garage und Haus auch über 240 m² werden.

Beantwortung:

Die in den Fragen und Feststellungen geäußerte Kritik betrifft nicht den Bebauungsplan, sondern die maßliche Ausführung der bereits errichteten Wohnhäuser. Es wird die Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Maße baulicher Nutzung bezweifelt. Solche Zweifel sind nicht abwägungsrelevant, dennoch werden sie wie folgt beantwortet.

Während der Phase der Wirksamkeit des Bebauungsplans wurden die Erschließungsmaßnahmen durchgeführt und 4 von 6 Baugrundstücken bebaut. Die 4 errichteten Wohnhäuser waren gemäß § 62 SächsBO genehmigungsfrei gestellt. Das Stadtplanungsamt war seinerzeit nicht beteiligt, da z.B. keine Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt wurden.

Befreiungen waren auch nicht erforderlich, da alle Maßfestsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Vorschriften einschließlich Abstandsflächenregelung bei der Objektplanung und bei der Realisierung der Gebäude eingehalten wurden. Dies wird vom Verfasser der Objektplanung (d.h. vom Vorhabenträger) bestätigt und kann anhand der Bauplanunterlagen belegt werden. Etwaige konkretere Gegendarstellungen wären, soweit es sich um Maßfestsetzungen handelt, nur vermessungstechnisch zu belegen.

Weitere der Fragen im Schreiben vom 15.09.2012 (6., 9., 10., 10.1, 10.2 und 12.) sind abwägungsrelevant; demzufolge sind sie in die Abwägung eingestellt (Anlage 1, Beschlussvorschlag Pkt. 3. a), b) und c) jeweils unter Ordn.-Nr. 04).

Zu den nicht abwägungsrelevanten Fragen noch folgende Beantwortungen im Einzelnen:

Die Fragen 2. und 3., ob betreffende Gebäude als „eingeschossig zu bezeichnen sind“, sind so nicht zutreffend. Denn es sind 2 Vollgeschosse als zulässig festgesetzt. Wobei das Dachgeschoss als das 2. Vollgeschoss gilt.

Zur Frage 4. im Schreiben vom 15.09.2012 sowie entsprechend in der Stellungnahme vom 04.11.2012: Eine „zulässige Traufhöhe von 5 m“ ist nicht festgesetzt. Dies war lediglich im ersten Vorentwurf in der Fassung vom 12.06.2006 der Fall (damals Verkehrsflächenniveau als untere Bezugsebene). Bereits im daraufhin weiterentwickelten Entwurf in der Fassung vom 10.10.2006, welcher im Januar 2007 öffentlich ausgelegt hatte, war die zulässige Traufhöhe für jedes einzelne Gebäude in „m ü. NHN“ (Meter über Normalhöhennull) festgesetzt. In der Planzeichenerklärung ist dazu weiter erklärt, dass zur planzeichnerisch festgesetzten Traufhöhe (m ü. NHN - als Höchstmaß) „ergänzend die textliche Festsetzung Nr. 1.2 gilt“. Dort heißt es: „Bei den planzeichnerisch festgesetzten Höchstmaßen für die Traufhöhe in `m ü. NHN` (Meter über Normalhöhennull) gilt als oberer Bezugspunkt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhaut.“

Die Bezugsebene „Verkehrsflächenniveau“ ist also bereits seit 10/2006 nicht mehr relevant. Die seit dem maßgeblichen Traufhöhen in m ü. NHN sind bei jedem der 4 bisher errichteten Gebäude eingehalten. Beispielsweise ist für das vor allem kritisierte Gebäude (Parzelle 1, Flurstück 341/2) die Traufhöhe mit 374,6 m festgesetzt. Realisiert wurde hier die Traufhöhe mit 372,97 m (bzw. 374,56 m Zwerchgiebel). Die Festsetzung der Traufhöhen im Bebauungsplan und deren Ausschöpfung bei den bereits realisierten Gebäuden erfolgten auch nicht unbegründet, sondern entsprechend den funktionalen und technischen Erfordernissen (wie in der Begründung dargelegt).

Die Frage 5., ob das betreffende Gebäude (Parzelle 1, Flurstück 341/2) „unter Beachtung der Dachneigung als dreigeschossig zu bezeichnen ist“ kann anhand der Bauplanunterlagen und nach Angaben des Vorhabenträgers verneint werden. Auch in dem Fall ist das zum Teil freigestellte Kellergeschoss (auch topographisch begründet) kein Vollgeschoss nach Definition des § 90 Abs. 2

SächsBO – wenn auch, rein optisch beurteilt, die Auffassung geteilt werden könnte, dass die straßenseitige Fassade dreigeschossig wirkt. Insgesamt aber liegt die Deckenoberfläche im Mittel weniger als 1,40 m über der festgelegten Geländeoberfläche. Wobei hinsichtlich „festgelegter“ Geländeoberfläche die Nachweise vom Vorhabenträger sowohl auf die ursprüngliche als auch auf die neu hergestellte Geländeoberfläche bezogen geführt werden können. Das Gebäude hat demnach nur 2 Vollgeschosse, wie zulässig.

Zur „Bedenkenanmeldung Verschattung“:

Zwangsläufig – mehr oder weniger – verschatten Gebäude auch die benachbarten Grundstücke. Das ist soweit zulässig, wenn die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten sind, was hier der Fall ist.

2. Sachverhalt (Kritik zur Gestaltung der bereits gebauten Häuser):

- Schreiben vom 15.09.2012

1. Ordnet sich die äußere Gestaltung dieses Gebäudes (Bild 1) in die nähere Umgebung ein?

7. Würden Sie dieses Gebäude (Bild 3) als entsprechend der Festsetzungen im B-Plan bezeichnen?

- Stellungnahme vom 07.04.2014

Dachform

Die Errichtung der Gebäude Parzelle 1 und 5 mit der jeweiligen Gaubenform sind demnach nicht zulässig.

Gleiches betrifft die Farbe der Dachdeckung. Jetzt werden spezielle Angaben zur möglichen Dachfarbe genannt. Bezweifelt wird, ob Gebäude Parzelle 1 [Flurstück 341/2] diese Festsetzung einhält. Dessen Dachsteine sind nicht matt.

Fassaden

In allen Fassungen der Begründung wird von einer harmonischen, der bisher vorhandenen Bebauung angepassten Art und Weise, der Einfügung in das Landschaftsbild gesprochen.

Die Fassade der Parzelle 5 [Flurstück 341/9] besteht aus einer Fachwerkausbildung in grüner Farbe des Ständerwerkes und einer wohl noch mehr nicht bautypischen rötlichen Farbe der Ausfachung. Deutsche Fachwerkbauten weisen Sprossenfenster auf, das vorhandenen Gebäude nicht.

Wenn auch, wohl vorsorglich, in der Begründung zum B-Plan keine explizite Festsetzung der Fassadengestaltung enthalten ist, [...] kann man nicht mal die Einordnung nach § 34 BauGB hier anwenden. Das Gebäude passt einfach nicht in die Landschaft und stellt optisch einen Störfaktor dar.

Beantwortung:

Auch diese Kritiken betreffen nicht den Bebauungsplan direkt, sondern die ausgeführte äußere Gestaltung (Dachform, Dachdeckung) der bereits errichteten Wohnhäuser; diese Kritiken sind somit nicht abwägungsrelevant. Soweit aber kritisiert wird, dass im Bebauungsplan zu wenige gestalterische Festsetzungen getroffen wären, ist der Sachverhalt in der Abwägung (Anlage 1, Beschlussvorschlag Pkt. 3. a) Ordn.-Nr. 04, 5. Sachverhalt) dargelegt und beantwortet.

Gauben (bei den Gebäuden Parzelle 1 und 5, Flurstücke 341/2 und 341/9) sind durchaus zulässig, denn der Bebauungsplan setzt dazu nichts (Gegenteiliges) fest.

Die Frage, ob die Dachsteine beim Gebäude auf Parzelle 1 „matt“ sind, wird vom Vorhabenträger mit Bezug auf die Angaben des Herstellers konkret beantwortet: die genaue Produktbezeichnung ist „schwarz matt engobiert“.

Die sicherlich ungewöhnlichen Farben (grün und rötlich) beim Fachwerkgebäude auf Parzelle 5

[Flurstück 341/9] verstoßen jedoch nicht gegen Festsetzungen des Bebauungsplans. Eine Farbgebung ist nur für die Dachdeckung, nicht für die Fassaden festgesetzt.

Andererseits: Die Zulässigkeitskriterien des § 34 BauGB (hinsichtlich Farbgestaltung wäre das „die Nichtbeeinträchtigung des Ortsbilds“) sind im Geltungsbereich eines Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 BauGB nicht heranzuziehen, und selbst wenn, würden sie in dem Fall wohl nicht die Unzulässigkeit des Vorhabens begründen. Wegen der gebotenen Beachtung grundsätzlicher Baufreiheit und des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes kann sich auch nicht auf § 9 SächsBO (Verunstaltungsverbot) berufen werden. Beispielsweise kann daher „nicht streng auf die Beachtung althergekommener Gestaltungsformen gedrängt werden; nicht jede neue und damit gewöhnungsbedürftige Formgebung ist nämlich eine Verunstaltung des Bauwerks. Eine Verunstaltung durch die Formgebung kann allerdings schon z.B. dann vorliegen, wenn grelle, spiegelnde oder blinkende (aber auch schwarze) Anstriche oder Werkstoffe verwendet werden [was hier aber nicht der Fall ist]. [...] § 9 ist grundsätzlich nicht nachbarschützend (NdsOVG, Urt. v. 5.9.1985, BRS 44, 198; BayVGh, Beschl. v. 24.3.2000 – 2 ZS 00.18). Allenfalls in Extremfällen, die einen unerträglichen Eingriff unmittelbar in das Eigentumsrecht darstellen (vorstellbar etwa bei enger Bebauung oder in Reihenhäuseranlagen), kommt ein nachbarrechtlicher Abwehrensanspruch wegen Verunstaltung in Betracht (OVG Bremen, Urt. v. 4.5.2001, NVwZ-RR 2002, 488).“ [Dammert, Die neue Sächsische Bauordnung Handkommentar, 2005, § 9, Rn. 10 ff.]

3. Sachverhalt (Frage zu den erforderlichen Bauvorlagen bei § 62 SächsBO):

- Schreiben vom 15.09.2012

11. Ist bei der Genehmigungsfreistellung gemäß SächsBO § 62 der Nachweis der gesicherten Erschließung, d.h. die Versorgung mit Trinkwasser, Strom usw. und die Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser vorzulegen?

Beantwortung:

Ja, wobei wiederum die Frage sich nicht auf das Bebauungsplanverfahren bezieht (also keine abwägungsrelevante Frage ist), sondern die einzelnen Objektplanungen der Wohnhäuser betrifft. Neben der Stellungnahme der Gemeinde (Amt für Baukoordination), in der die Ausführung der Erschließungsmaßnahmen gemäß Durchführungsvertrag, d.h. die gesicherte Erschließung für das gesamte Plangebiet, bestätigt wurde, ist darüberhinaus im Rahmen der Bauanzeige für jedes einzelne Baugrundstück der Nachweis der gesicherten Erschließung (bezüglich aller Medien) vorgelegt worden.

4. Sachverhalt (Antwort auf die Fragen im Schreiben vom 15.09.2012 steht aus):

- Stellungnahme vom 01.04.2013

Eine Antwort auf das Schreiben [vom 15.09.2012] steht zudem noch aus. Der Unterzeichner setzt hierzu eine Frist bis 12.04.2013.

Beantwortung:

Die einzelnen Fragen im Schreiben vom 15.09.2012 betreffen zum einen abwägungsrelevante Sachverhalte – die Fragen 6., 9., 10., 10.1, 10.2 und 12. Sie sind in der Abwägung (Anlage 1, Beschlussvorschlag Pkt. 3.) dargelegt und beantwortet.

Zum anderen sind die nicht abwägungsrelevanten Sachverhalte – die Fragen 1. bis 5., 7., 8. und 11. – hier in der Beschlussbegründung unter Ordn.-Nr. 04 sowie nachstehend unter Ordn.-Nrn. 04/05, Sachverhalt „Versickerungsanlagen bei den bereits bebauten Parzellen werden bezweifelt“ dargelegt und beantwortet.

Eine umfangreiche Beantwortung der Fragen stand bislang aus, da dem Abwägungsergebnis nicht vorgegriffen werden sollte. Dem Bürger wurden jedoch Zwischenbescheide von Stadtplanungsamt

und Baugenehmigungsamt gegeben.

5. Sachverhalt (Bei Grundstück 2 wäre gegen festgelegte Anzahl Garagen/Carports verstoßen):

- Stellungnahme vom 07.04.2014

Garagen

B-Plan weist im Teil A Garagenstandorte aus, auch mit der Festlegung der Anzahl pro Grundstück. Grundstück 2 [Flurstück 341/3] verstößt hierbei dagegen, da neben der Garage noch ein Carport errichtet wurde. Auch wenn Garagen, Carports mittlerweile erlaubnisfrei sind, gilt die Festsetzung B-Plan als bindend.

Beantwortung:

Mit der im betreffenden Grundstück (ebenso in den anderen Grundstücken) errichteten Garage sowie dem Carport wird gegen keine Festsetzung verstoßen, denn eine „Anzahl pro Grundstück“ ist nicht festgesetzt.

6. Sachverhalt (Wasserteildurchlässigkeit der Befestigungen wird angezweifelt):

- Stellungnahme vom 07.04.2014

Es wird auch angezweifelt, dass die ausgebildeten Flächen der Terrassen, Zuwegungen, Zufahrten [nicht] wasserteildurchlässig gemäß DVWK - M 153 mit Wert $\leq 0,75$ ausgebildet sind. Damit verstoßen die Eigentümer der Parzellen 1 [Flurstück 341/2] und 2 [Flurstück 341/3] wiederum gegen Festzungen der Satzung.

Beantwortung:

Die Überprüfung, ob bei der Ausführung der betreffenden Anlagen gegen Festsetzungen des Bebauungsplans verstoßen wurde, ist wiederum nicht Gegenstand der Abwägung. Seitens des Vorhabenträgers wird jedenfalls unter Bezug auf Angaben der Produkthersteller bestätigt, dass der vorgeschriebene Wert zur Wasserteildurchlässigkeit eingehalten ist.

7. Sachverhalt (Die Stadt hätte Baugenehmigungen aussetzen sollen):

- Stellungnahme vom 07.04.2014

Da das OVG in seiner „Eilentscheidung“ unseren Antrag Einstweilige Anordnung auf Einstellung der Erschließung abgewiesen und erklärt hat, dass der B- Plan rechtmäßig sei und auf eigenes Risiko mit Verweis auf Normenkontrollverfahren, gebaut werden dürfte, hat das die Stadt Chemnitz nicht davon abgehalten, die Freistellungsanträge zu erteilen und den Bauherren das Bauen ermöglicht. Die Stadt Chemnitz hätte dies also durchaus auch mit Verweis auf das Normenkontrollverfahren bis zur Entscheidung aussetzen können. Jetzt verweist die Stadt in der Begründung darauf hin, dass doch aus der ersten Entscheidung OVG die Erwartung gegeben gewesen wäre, dass das Normenkontrollverfahren ebenfalls positiv für die Stadt entschieden wird. Das Gegenteil ist der Fall. Der Stadt sind hierdurch Kosten entstanden.

Beantwortung:

Es war tatsächlich so, dass aus dem ersten Beschluss des Sächsischen Oberverwaltungsgerichts vom 13.07.2009 (u.a. mit der Begründung: „Der Bebauungsplan leidet schließlich auch nicht an den von den Antragstellern geltend gemachten Abwägungsfehlern.“) die Wahrscheinlichkeit abgeleitet werden konnte, dass der Bebauungsplan auch in der Hauptsache des Normenkontrollverfahrens Bestand haben würde. So dass dann auf der Grundlage des zu dem Zeitpunkt rechtskräftigen Bebauungsplans 4 der insgesamt 6 geplanten nach § 62 SächsBO genehmigungsfrei gestellten Wohngebäude errichtet werden konnten. Letztlich bezieht sich dieser Sachverhalt aber nicht unmittelbar auf die Aufstellung des Bebauungsplans, somit ist der Sachverhalt nicht abwägungsrelevant.

8. Sachverhalt (Erst die Bedenkenanmeldungen führten zu Nachbesserungen der B-Pläne):

- Stellungnahme vom 07.04.2014

Des Weiteren ist anzumerken, dass bisher sämtliche Bedenkenanmeldungen betroffener Bürger zu einer Nachbesserung der B-Pläne geführt hat und dies nicht hinsichtlich, weil man die Bedenken großzügiger Weise berücksichtigt hätte, sondern weil man gezwungen war, fachliche Fehler zu beseitigen.

Beantwortung:

Die Anmerkung in der Stellungnahme ist letztlich nicht abwägungsrelevant. Denn es ist ja gerade das Wesen des Bebauungsplans, dass Bedenkenanmeldungen (u.U. auch, um „fachliche Fehler zu beseitigen“) in die planerische Abwägung eingestellt werden und bei der „Abwägung im engeren Sinne“ (der Planungsentscheidung) die gegenläufigen Belange gegeneinander und untereinander zu einem Ausgleich gebracht werden – wobei bestimmte Belange vorgezogen, andere zurückgestellt werden müssen. (Dies insgesamt ist der *Abwägungsvorgang*; das *Abwägungsergebnis* ist das Resultat der Planungsentscheidung, also der Bebauungsplan selbst.)

Ordn.-Nr. 04 Öffentlichkeit

- Stellungnahme vom 04.11.2012

(- Stellungnahme vom 01.04.2013: „vom 04.11.2012 bleibt aufrechterhalten“)

- Stellungnahme vom 07.04.2014

Ordn.-Nr. 05 Öffentlichkeit

- Stellungnahme vom 05.11.2012

- Stellungnahme vom 05.04.2013

- Stellungnahme vom 07.04.2014

Sachverhalt (Versickerungsanlagen bei den bereits bebauten Parzellen werden bezweifelt):

- Ordn.-Nr. 04, Stellungnahme vom 04.11.2012

Das Flurstück 341/3 [Parzelle 2] soll gemäß den vorliegenden Unterlagen über eine Rigolenentwässerung verfügen. Allerdings sind keinerlei technisch notwendige Bauteile wie Einlaufschacht oder Entlüftungsrohr körperlich zu erkennen. Wenn dem so ist, dass eine direkt Anbindung an die Regenwasserleitung oder die Schmutzwasserleitung erfolgte, würde demnach eine Falschaussage seitens des Verfassers vorliegen und eine erhebliche Missachtung der Festsetzungen des B-Planes zu verzeichnen sein.

Der Eigentümer des Flurstückes 341/3 ist seitens der Stadt Chemnitz zur Nachweisführung aufzufordern.

Betrifft dies nach Inaugenscheinnahme durch die Stadt Chemnitz auch das Flurstück 341/2 [Parzelle 1], so ist gleichlautend zu verfahren.

Des Weiteren wäre hier zudem die Zustimmung der Feuerwehr einzuholen; ob eine mögliche Einleitung in die Löschwasserzisterne genehmigt worden ist.

- Ordn.-Nr. 04, Stellungnahme vom 07.04.2014

Des Weiteren wird angezweifelt, dass die Parzellen 1 und 2 [Flurstücke 341/2 und 341/3] mit einer Versickerungsanlage versehen sind. Erkennbar sind jedenfalls keinerlei technische Merkmale dazu. Ich gehe davon aus, dass beide Parzellen an das öffentliche Entsorgungsnetz direkt angeschlossen sind. Damit verstoßen sie gegen die Festsetzung des B-Planes, dass Niederschlagswasser vollumfänglich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern ist.

Es wird vermutet, dass das Grundstück Hösel-Uhlig [Parzelle 3, Flurstück 341/6] nicht vollständig sein Niederschlagswasser versickert, sondern eine Dachhälfte auch am öffentlichen Kanal angeschlossen ist. Ansonsten wäre es hier auch zu einem Wasseraustritt aus dem Entlüftungsrohr

der Rigole gekommen.

Hier muss eine technische Prüfung durch die Stadt Chemnitz und den Entsorgungsbetrieb Chemnitz für die Parzellen 1 bis 3 bezüglich Einleitung von Niederschlagswasser in das öffentliche Kanalsystem vorgenommen werden.

- Ordn.-Nr. 05, Stellungnahme vom 05.11.2012

In diesem Zusammenhang erschließt sich insbesondere nicht, weshalb die – ohnehin – geforderten Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Versickerung bezüglich der schon errichteten Gebäude keine Rolle mehr spielen sollten.

Das gilt umso mehr, als die Begründung des jetzt vorgelegten Entwurfes fehlerhafterweise davon ausgeht, es seien für jedes der errichteten Einfamilienhäuser bzw. in ausreichender Anzahl Rigolen angelegt worden. Nach diesseitiger Aktenlage ist das gerade nicht der Fall.

Das wird ausdrücklich gerügt.

- Ordn.-Nr. 05, Stellungnahme vom 05.04.2013
- Ordn.-Nr. 05, Stellungnahme vom 07.04.2014

Auch erschließt sich nach wie vor nicht, weshalb die – ursprünglich geforderten – Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Versickerung bezüglich der schon errichteten Gebäude keine Rolle mehr spielen sollten.

Das gilt nach wie vor – umso mehr – als die Begründung des jetzt vorgelegten Entwurfes fehlerhafterweise davon ausgeht, es seien für jedes der errichteten Einfamilienhäuser bzw. in ausreichender Anzahl Rigolen angelegt worden. Nach diesseitiger Aktenlage ist das gerade nicht der Fall.

Auch das wird ausdrücklich gerügt.

Beantwortung:

Die Einwendungen betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern sie äußern Zweifel, ob auf den genannten bereits bebauten Parzellen auch die vorgeschriebene Versickerung (Rigolen) realisiert wurde, oder ob nicht „eine direkt Anbindung an die Regenwasserleitung oder die Schmutzwasserleitung bzw. Einleitung in die Löschwasserszisterne erfolgte“. Diese Zweifel sind nicht Gegenstand der Abwägung. Eine Überwachung (§ 58 Abs. 2 SächsBO) käme der Bauaufsichtsbehörde zu. Es kann aber nach Aussage des Vorhabenträgers bestätigt werden, dass die erforderlichen Versickerungsanlagen (Rigolen) realisiert wurden. Das kann jederzeit kontrolliert werden. Diese Aussage ist in die Begründung übernommen worden.

Dass, wie desweiteren unter Ordn.-Nr. 05 formuliert, die „geforderten Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Versickerung bezüglich der schon errichteten Gebäude keine Rolle mehr spielen“, ist in der Begründung so nicht ausgesagt worden.

Zur vorliegenden Planfassung

Nach nun erfolgter Fehlerbehebung im ergänzenden Verfahren, dem daraufhin schon mal am 10.07.2013 erfolgten Satzungsbeschluss, welcher jedoch vor dem Hintergrund des am 18.07.2013 ergangenen Urteils des Bundesverwaltungsgerichts (zur Bekanntmachung der Arten verfügbarer Umweltinformationen bei der öffentlichen Entwurfsauslegung) nicht zur Rechtskraft gebracht wurde, sondern stattdessen die Entwurfsauslegung mit vorheriger vorschriftsmäßiger Bekanntmachung nochmals wiederholt wurde, soll ein erneuter Abwägungs- und Satzungsbeschluss ergehen und der Bebauungsplan dann rechtskräftig werden. Dies wird vor allem auch deshalb angestrebt, um für die 4 genehmigungsfrei errichteten Wohngebäude rechtmäßige Zustände wieder herzustellen, d.h. deren formelle und materielle Legalität zu gewährleisten.

Gegenüber dem zuletzt ausgelegten Entwurf in der Fassung vom 01.02.2013 wurden keine

Änderungen bzw. Ergänzungen von Festsetzungen erforderlich. Über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der vorliegenden Fassung vom 01.02.2013 wird der Abwägungs- und Satzungsbeschluss gefasst.

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 3 – Planzeichnung und textl. Festsetzungen
- Anlage 4 – Begründung
- Anlage 5 – Zusammenfassende Erklärung
- Anlage 6 – Abwägung „alt“ vom 26.11.2008