

**Vom Stadtrat am 26.11.2008 beschlossene Abwägung
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 05/10 „Erweiterung Wohngebiet Elsternwinkel“
– Auszug aus damaliger Anlage 1 zu B-233/2008, Beschlussvorschlag Pkt. 1 –**

Entsprechend der jetzigen Sach- u. Rechtslage im Zeitpunkt der neuen Beschlussfassung über die Satzung erfolgt eine erneute Abwägung (siehe neue Anlage 1, Beschlussvorschlag Pkt. 2.) zu den nachstehend fett gedruckten Sachverhalten (Seiten 45, 52, 66).

Gliederung des Beschlussvorschlags (B-233/2008)

Im Abschnitt a) „Berücksichtigt werden die Anregungen von“ sind (in entsprechender Reihenfolge der von den Behörden und der Öffentlichkeit abgegebenen Stellungnahmen) die abzuwägenden Belange unter folgenden „Schlagwörtern“ aufgeführt (die Schlagwörter – Sachverhalte – bringen zumeist die vorgetragenen Bedenken zum Ausdruck, nicht die Art und Weise der Berücksichtigung der Belange):

- | | |
|---|--|
| <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“ - „Zufahrt Landwirtschaft – Eigentum“ S. 45 - „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“ - „Versickerungsgutachten wird bestritten“. S. 52 |
|---|--|

Im Abschnitt b) „Teilweise berücksichtigt werden die Anregungen von“ sind die abzuwägenden Belange unter folgenden „Schlagwörtern“ aufgeführt:

- „Raumordnung, Wohnungsbaupolitik“
- „Infrastruktur unzureichend“.

Im Abschnitt c) „Nicht berücksichtigt werden die Anregungen von“ sind die abzuwägenden Belange unter folgenden „Schlagwörtern“ aufgeführt:

- „Parkverbot“
- „Widerspruch gegen B-Plan, Planverfahren einstellen“
- „Alternativstandorte“
- „Einfriedung der Grundstücke“
- **„grundstücksbezogene Versickerungsnachweise zeitgleich mit B-Plan“.** **S. 66**

Beschlussvorschlag

1. Die im Rahmen der Beteiligungen der Behörden und der Öffentlichkeit zum Vorentwurf und zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorgebrachten Anregungen hat der Stadtrat mit folgendem Ergebnis geprüft:

a) **Berücksichtigt werden die Anregungen von:**

Ord.-Nr. 1 Regierungspräsidium Chemnitz Stellungnahme: 02.08.2006, 15.02.2007
Abt. Raumordnung

1. Sachverhalt („F-Plan – Ausgleichsfläche“):

Das Vorhaben steht nicht im Widerspruch zu den regelmäßig von der Bauleitplanung betroffenen Zielen der Raumordnung. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass im Gegensatz zur beabsichtigten Baufläche die Ausgleichsfläche nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Berücksichtigung:

Ausgleichsflächen, müssen nicht zwangsläufig als solche („Vorranggebiete für Ausgleichsmaßnahmen“) im F-Plan dargestellt sein. Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan (Stand 09/2001) heißt es dazu in Kapitel 10.3 Vorbereitung von Ausgleichsmaßnahmen: „Die im F-Plan dargestellten Vorranggebiete sind in ihrer Lage und in ihrem Umfang nicht abschließend. Weitere insbesondere auch kleinere Flächen außerhalb der ausgewiesenen Schwerpunktbereiche können bei Eignung, Zugriffsmöglichkeit und dauerhafter Sicherung Eingriffsvorhaben zugewiesen werden.“

2. Sachverhalt („Ausgleichsfläche – Eigentum“):

Abgesehen von dieser (siehe 1. Sachverhalt) noch zu beantwortenden Frage ist neben der in der Begründung dargestellten Absicht zur vertraglichen Regelung der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen, was sich zwangsläufig bereits aus der Verpflichtung zum Abschluss des Durchführungsvertrages gem. § 12 BauGB ergibt, auch für die dauerhafte planerische Sicherung der für die Maßnahme erforderlichen Fläche Sorge zu tragen, denn nur wenn die Gemeinde die Flächen bereitstellt, ist eine dauerhafte Sicherung gewährleistet (vgl. B/K/L, BauGB, 9. Aufl. § 9 Rn 98 e).

Berücksichtigung:

Im o.g. Kapitel 10.3 des Erläuterungsberichts zum Flächennutzungsplan heißt es dazu: „Für die mit der verbindlichen Bauleitplanung erforderliche Verfügbarkeit der Ausgleichsflächen können folgende Verfahren angewendet werden:

1. Die Stadt Chemnitz ist Eigentümerin,
2. Der Verursacher erwirbt die Fläche,
3. Die Durchführung der Maßnahme erfolgt auf Flächen Dritter und wird im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung zwischen Verursacher, Grundstückseigentümer sowie der Stadt als Träger der Planungshoheit, dauerhaft gesichert.“

Das Verfahren im vorliegenden B-Plan stützt sich auf das gemäß vorgenannter Nr. 3. Das steht auch im Einklang mit dem „Leitfaden zur Handhabung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, herausgegeben vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, 01/2001. Hier heißt es in Kapitel 3.1.3 Verfügbarkeit der Flächen zum Ausgleich: „Die Verfügbarkeit der Flächen zum Ausgleich im Sinne des Eigentums oder des Besitzrechts der Gemeinde ist demgegenüber keine generelle rechtliche Voraussetzung für ihre Auswahl oder Bestimmung. Für die Praxis ist sie aber aus mehreren Gründen von großer Bedeutung: nur auf solchen Flächen ist eine schnelle Umsetzung möglich.“

Die „schnelle Umsetzung“ wird hier (im Falle des vorhabenbezogenen B-Plans) durch entsprechende Regelung im Durchführungsvertrag gesichert.

Dazu wird auch selbst im BauGB-Kommentar Battis/ Krautzberger/ Löhr, auf den die Stellungnahme der RO-Behörde bezüglich § 9 Rn 98e verweist, unter § 11 BauGB Rn 12 ausgeführt: „Als weiteres Beispiel nennt Nr. 2 ausdrücklich die Durchführung des Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 1 a Abs. 3 ... Über die Möglichkeit nach § 135a Abs. 2 Satz 1 hinaus kann sich ein Investor hiernach etwa dazu verpflichten, solche Kompensationsmaßnahmen auch außerhalb des Gebiets von Bebauungsplänen und ggf. auch außerhalb des Gemeindegebiets herzustellen ... Voraussetzung wird in der Regel sein, dass der Vertragspartner über das Grundstück verfügen kann, weil sonst die dauerhafte Vertragserfüllung zweifelhaft ist. ... Zweckmäßig kann auch sein, dass sich die Gemeinde die Ausgleichsgrundstücke übereignen lässt ...“

Daraus geht jedenfalls hervor, dass für eine dauerhafte Sicherung der Fläche die Bereitstellung der Fläche nicht zwingend durch die Gemeinde erfolgen muss.

Ordn.-Nr. 20 Bürger	Stellungnahme: 05.07.2006
Ordn.-Nr. 23 Bürger	Stellungnahme: 05.02.2007
Ordn.-Nr. 27 Bürger	Stellungnahme: 15.07.2006
Ordn.-Nr. 28 Bürger	Stellungnahme: 17.07.2006
Ordn.-Nr. 29 Bürger	Stellungnahme: 17.07.2006
Ordn.-Nr. 31 Bürger	Stellungnahme: 18.07.2006
Ordn.-Nr. 34 Bürger	Stellungnahme: 19.07.2006
Ordn.-Nr. 36 Bürger	Stellungnahme: 20.07.2006
Ordn.-Nr. 37 Bürger	Stellungnahme: 20.07.2006
Ordn.-Nr. 38 Bürger	Stellungnahme: 20.07.2006
Ordn.-Nr. 39 Bürger	Stellungnahme: 20.07.2006
Ordn.-Nr. 40 Bürger	Stellungnahme: 20.07.2006, 08.02.2007
Ordn.-Nr. 41 Bürger	Stellungnahme: 20.07.2006, 12.02.2007
Ordn.-Nr. 42 Bürger	Stellungnahme: 20.07.2006, 09.02.2007
Ordn.-Nr. 43 Bürger	Stellungnahme: 21.07.2006, 09.02.2007
Ordn.-Nr. 45 Bürgerinitiative	Stellungnahme: 30.11.2006, 11.12.2006, 06.02.2006

Sachverhalt („F-Plan – B-Plan“):

- Im Zusammenhang mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 05/10 „Erweiterung Wohngebiet Elsternwinkel“ ergeben sich nach Einsichtnahme in den derzeit ausliegenden Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz in der Fassung vom 24.10.2001, Arbeitsstand 31.12.2005, einschließlich aller Ergänzungen und Änderungen bis 12/05, für mich folgende Sachverhalte und Fragen:

1. In dem mit Stadtratsbeschluss Nr. B-197/2000 vom 10.5.2000 vorliegenden Flächennutzungsplan ist das betreffende Flurstück 341 der Gemarkung Harthau als Fläche für die Landwirtschaft eingezeichnet. Das Flurstück 341 bildet die Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 05/10.

2. Im ausliegenden Flächennutzungsplan Stand 31.12.05 ist keine Erweiterung der Wohnbaufläche auf das Flurstück 341 erkennbar. Damit liegt das Flurstück 341 im Außenbereich gemäß BauGB § 35 und unterliegt den darin enthaltenen Festlegungen zur Bebauung und ist weiterhin landwirtschaftliche Nutzfläche.

Frage: Wann wurde das Flurstück 341 durch Aufstellung einer Außenbereichsatzung bzw. durch eine andere Festlegung bzw. Bestätigung durch das Regierungspräsidium von der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung in Bauland umgewandelt?

3. Zur Zeit sind mehrere wirksame Änderungen des Flächennutzungsplanes, die seit dem 18.12.2002 mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes beginnen, bekannt gemacht.

Frage: Beinhaltet die seit dem 04.2.2004 wirksame 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes (veränderte Planungsabsichten zu 11 Teilbereichen der Stadt Chemnitz, die von der Genehmigung des Regierungspräsidiums ausgenommen wurden), bzw. die seit dem 23.6.2004 wirksame 2. Ergänzung des Flächennutzungsplans (veränderte Planungsabsichten zu 5 Teilbereichen ...) mit Ausnahme des so genannten „Erdbeerfeldes“, die Einbeziehung des Flurstückes 341 in diese Ergänzungen?

Frage: Wenn ja, mit welcher Begründung wurde das einbezogene Flurstück 341 der Gemarkung Harthau von der Genehmigungspflicht des Regierungspräsidiums befreit bzw. wurde diese beim Regierungspräsidium beantragt?

- Die beabsichtigte zu bebauende Fläche ist kein Bauland, ist nicht im Flächennutzungsplan (FNP) als Wohnbaufläche dargestellt. Im FNP, Stand 24.10.2001, lässt sich das Flurstück 341 Gemarkung Harthau nicht eindeutig lokalisieren, da der FNP nicht parzellenscharf ist. Der FNP gewährt deshalb einen gewissen Konkretisierungsspielraum, der bei Planentwürfen genutzt werden darf. Im vorliegenden Fall ist dieser jedoch eindeutig überschritten. Aus dem aktuellen FNP lässt sich die heute existierende Bebauung und Straßenführung durchaus grob entnehmen. Darin sind die geplanten Grundstücke allerdings nicht enthalten.

Eine entsprechende Änderung des FNP wurde seit dem 24.10.2001 nicht vorgenommen, Auch wurden andere rechtliche Möglichkeiten seitens des Planers Bonitz und Kittler-Bau nicht genutzt. Statt dessen bezieht man sich auf den o.g. FNP und es wird behauptet, dass das betroffene Flurstück schon immer als Bauland vorgesehen gewesen wäre. Diese Behauptungen stützen sich z.T. auf absurde Begründungen. Der derzeit vorhandene Straßenstumpf ist z.B. kein Indiz für eine geplante Bebauung des Flurstücks 341, sondern lediglich Zufahrt zum Grundstück EW 32 und Zugang zu den landwirtschaftlichen Flächen. Die Zufahrt zu den angrenzenden Feldern besteht schon immer und wurde lediglich im Zuge der Bebauung am Elsternwinkel ausgebaut.

Dem Schreiben vom 2.3.2001 des Herrn Butenop vom Stadtplanungsamt Chemnitz an Frau B. kann eindeutig entnommen werden, dass das betroffene Flurstück landwirtschaftliche Nutzfläche ist und bleiben soll. Werden solche Aussagen seitens eines Amtes gemacht, muss damit gerechnet werden, dass der Bürger das Amt auch ernst nimmt.

Dass das Flurstück 341 Gemarkung Harthau kein Bauland ist, bestätigt ebenfalls das Gutachten des vereidigten Sachverständigen E.

Aus diesen Punkten wird ersichtlich, dass die betroffene Fläche kein Bauland und die bisherige Planung somit unzulässig ist. Einer Bebauung kann deshalb nicht zugestimmt werden. Neben diesen Aspekten ergibt sich eine weitere Vielzahl von Argumenten, die gegen eine Bebauung sprechen.

- Aus Ihren Ausführungen geht hervor, dass nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes das Flurstück 341 der Gemarkung Harthau als Wohnbaufläche dargestellt ist. Wir hätten gern gewusst, seit wann dies der Fall ist und wo es amtlich veröffentlicht wurde, da ein Gutachter am 20.02.2001 von der Stadt die Auskunft erhielt, das Flurstück 341 sei landwirtschaftliche Fläche (Ackerland).

- Plangebiet ist landwirtschaftliche Nutzfläche und liegt im Außenbereich.

Vom Stadtentwicklungsamt wurde herausgegeben, dass ein Fortschreibungsbedarf des Flächennutzungsplans nicht erkennbar ist.

- Wir haben unser Grundstück im Jahr 2003 erworben. Damals wurde uns erklärt, dass es sich um ein abgeschlossenes Baugebiet handelt und die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht bebaubarer Außenbereich sind. Tatsächlich gab und gibt es zu der nun plötzlich vorgesehenen Erweiterungsfläche auch nur eine für den öffentlichen Verkehr zu schmale Zufahrt zu den angrenzenden landwirtschaftlich

genutzten Flächen und diese wurde/wird auch in der Praxis nur für diesen Zweck genutzt. Das war wesentlich für die Entscheidung dieses Grundstückserwerbs.

Frau S. hat dagegen am 13. Juli erklärt, dass die nun betroffene Fläche bereits seit vor dem Jahr 2000 als Wohngebiet im Flächennutzungsplan der Stadt ausgewiesen worden sei! Das ist (auch wegen des Stadtratsbeschlusses vom 07.03.2006) ein Widerspruch zu meinen Informationen und muss aufgeklärt werden. Um Stellungnahme zu diesem Widerspruch und ggf. einen amtlichen Nachweis zu dieser Erklärung der Mitarbeiterin der Stadt bis spätestens zum 28. Juli 2006 wird gebeten.

- Der Standort liegt im Außenbereich. Der Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz gemäß Stadtratsbeschluss Nr. B-197/2000 vom 10.5.2000 weist das für das Plangebiet zutreffende Flurstück 341 eindeutig als landwirtschaftliche Nutzfläche aus. Anlage 1.

Der jetzt gültige Flächennutzungsplan soll nach Aussagen der Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes das Flurstück 341 als Bauland ausweisen. Es liegen zum Zeitpunkt der Verfassung dieses Schreibens keine eindeutigen Aussagen seitens des Stadtplanungsamtes vor, wann das Flurstück 341 in die Kategorie Bauland umgewandelt wurde. Informationen des Landwirtschaftsamtes besagen, dass in diesem Amt das Flurstück 341 weiterhin als landwirtschaftliche Nutzfläche geführt wird.

Nach BauGB § 35 in der Fassung vom 23.9.2004 ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben

3. schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann,

4. unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen erfordert,

5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet.

6. Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beeinträchtigt, die Wasserwirtschaft gefährdet.

Zu Pkt. 3., 5. und 6. wird später eingegangen.

- Der geplante Standort liegt im Außenbereich. Der Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz gemäß Stadtratsbeschluss Nr. B-197/2000 vom 10.05.2000 weist das für das Plangebiet zutreffende Flurstück 341 eindeutig als landwirtschaftliche Nutzfläche aus.

Im Landwirtschaftsamte wird das Flurstück 341 weiterhin als landwirtschaftliche Nutzfläche geführt.

- Zweifelhaft ist auch, wieso aus einer landwirtschaftlichen Nutzfläche 2004 plötzlich Bauland wurde.

- Aus dem mit Stadtratsbeschluss Nr. B-197/2000 vom 10.05.2000 vorliegenden Flächennutzungsplan ist das betreffende Flurstück 341 der Gemarkung Harthau als Fläche für landwirtschaftliche Nutzung verzeichnet. Das Flurstück bildet die Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 05/10. Im ausliegenden Flächennutzungsplan vom 31.12.05 ist keine Erweiterung der Wohnbaufläche für das Flurstück 341 erkennbar. Damit liegt das Flurstück im Außenbereich und ist weiterhin landwirtschaftliche Nutzfläche.

- Die uns zugänglichen Dokumente zur Stadtentwicklung (insbes. Flächennutzungsplan von 2001, Stadtentwicklungsprogramm vom April 2002) weisen keine Nutzung als Bauland aus. Das geplante Baugebiet liegt damit im Außenbereich "Grünland Rehwiese"; irgendwelche, eine evtl. Zulassung von Vorhaben im Einzelfall voraussetzende öffentlichen Belange liegen nicht vor bzw. sind nicht erkennbar.

- Zum anderen lässt sich die angebliche Entsprechung zwischen Bebauungsplan und Flächennutzungsplan weder im Flächennutzungsplan noch wiederholt bestärkten Versicherungen der Stadt oder des RP wieder finden. Dagegen ist das vom Plan betroffene Flurstück 341 stets als

Landwirtschaftliche Nutzfläche, jedoch nirgends als Wohnbaufläche (S. 18) ausgewiesen. Soll hier mit falschen Angaben ein Vorgehen gegen sinnvolle politische Festlegungen verschleiert werden?

- Die Planung für den Beschluss zur Erweiterung steht im Widerspruch zu dem amtlichen Flächennutzungsplan und der Aussage des Stadtentwicklungsprogramms, dass „keine Notwendigkeit eines Fortschreibungsbedarfes des Flächennutzungsplanes besteht“ (04/2002).

- Laut Gutachten der Erbauseinandersetzung vom 07.03.2001 ist das Flurstück Nr. 341, Gemarkung Harthau, noch Ackerland. Das Flurstück ist weder genehmigtes noch bestätigtes Bauland bzw. Bauerwartungsland. Es ist keine Wohnbaufläche eingezeichnet.

Im Erbauseinandersetzungsvertrag vom 24.10.2001 sowie in der Eintragungsmitteilung vom 13.06.2002 wird vom Notar bestätigt, dass es sich bei o. g. Flurstück nicht um Bauland handelt. Das Flurstück Nr. 341, Grundbuchblatt 93, wurde am 15.11.2001 mit gezogener Ackerfurche von uns übergeben. Trotz persönlicher Ermittlungsvorgänge ist für uns bis heute nicht rechtlich nachvollziehbar, aus welchem Grund bzw. zu welchem Zeitpunkt das Flurstück Nr. 341 als Wohnbaufläche planungstechnisch eingezeichnet wurde. Eine Änderung der Nutzungsarten dieser Fläche ist uns ebenfalls nichts bekannt. Wir, als Eigentümer und Bewirtschafter, der angrenzenden Flächen sowie ehemalige Miteigentümer und Bewirtschafter des Flurstücks Nr. 341 empfinden diese Vorgehensweise mehr als rücksichtslos, denn unseren berechtigten Interessen wurde bei diesem Vorhaben bis heute keinerlei Geltung beigemessen.

- Unabhängig davon ist für die Zulässigkeit des jetzt beabsichtigten Bebauungsplanes von Bedeutung, ob das Grundstück Flur-Nr. 341 der Gemarkung Harthau als „für die Bebauung vorgesehene Fläche“ (vgl. § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB) oder als Fläche für die Landwirtschaft (vgl. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB) dargestellt ist. Nach den uns vorliegenden Schreiben des Stadtplanungsamtes der Stadt Chemnitz vom 02.03.2003, vom 20.02.2003 soll es sich um eine „Fläche für die Landwirtschaft“ im Sinne von § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB handeln. Im Vorentwurf wird das jetzt anders behauptet.

Maßgeblich ist letztlich die konkrete Darstellung im Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan ist wegen seines räumlich weiter greifenden Rahmens und des gröberen Rasters der angelegten Planungsaussagen naturgemäß nicht parzellenscharf. Auch lässt sich in ihm das Grundstück Flur-Nr. 341 der Gemarkung Harthau auch nicht zweifelsfrei lokalisieren. Die Linienführung bzw. Grenzziehung erlaubt nach unserem Dafürhalten allerdings ohne weiteres den Schluss, dass die derzeitige Bebauung „vorgezeichnet“ worden ist und dass die Grenze zwischen Fläche für die Landwirtschaft und für die Bebauung vorgesehene Fläche entsprechend der derzeitigen Bebauung verlaufen sollte. Von Bedeutung ist - neben den Auskünften des Bauplanungsamtes der Stadt Chemnitz mit den genannten Schreiben vom 20.02.2001 und 02.03.2001 - insbesondere auch der Umstand, dass der Bebauungsplan, der Grundlage der bisherigen Bebauung gewesen ist, das Grundstück Flur-Nr. 341 der Gemarkung Harthau gerade nicht mehr umfasst. Immerhin war jener Bebauungsplan zeitnah oder jedenfalls zeitnäher erstellt worden und es hätte keinen Sinn gemacht, bewusst das in seiner flächenmäßigen Ausdehnung eher gering zu wertende Grundstück 341 der Gemarkung Harthau konkret auszusparen, wenn der Flächennutzungsplan anderes gestattet hätte. Unter dieser Prämisse wäre der beabsichtigte Bebauungsplan - jedenfalls derzeit - unzulässig.

- Das Flurstück 341 ist im Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz von 2001 als landwirtschaftliche Nutzfläche gekennzeichnet. Auch im Stadtentwicklungsprogramm des Stadtteils Harthau von April 2002 sind für die Folgejahre nur die Wohnungsbaustandorte „Alte Harth“ und „Bernhardsche Spinnerei“ ausgewiesen. Seltsamerweise soll der geplante Standort „Alte Harth“ (siehe Aufstellungsbeschluss vom 02.05.2006) gestrichen werden! Es liegt die Vermutung nahe, dass gerade aus überwiegend privaten Gründen dieser beschlossene Wohnungsbaustandort aufgegeben wurde, um das Vorhaben am Elsternwinkel zu befördern. Sollten hier die privaten Interessen von einzelnen Personen auch in der Stadtverwaltung über denen der Stadt Chemnitz und der vielen Bewohner an den „Rehwiesen“ stehen? Wir bitten diesen Punkt besonders zu berücksichtigen und in Ihrer Prüfung darauf Bezug zu nehmen!

In einer Zeit mit hohen Grundstückspreisen und damals knappem Bauland haben wir uns für den Standort Elsternwinkel entschieden, da das angrenzende Gelände im Flächennutzungsplan der Stadt ausdrücklich als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgezeichnet war. Die Bebauung des Nachbargrundstückes Flurstücks 341 der Gemarkung Harthau wie im Bebauungsplan Nr. 05/ 10 vorgesehen, würde die Erholungsfunktion unseres Grundstückes und den Wert der Immobilie erheblich schmälern. Auch das ist völlig unannehmbar und verbietet die Realisierung dieses Vorhabens!

Der geplante Standort der Bebauung liegt im Außenbereich! Gemäß § 35 BauGB können solche Vorhaben nur im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt.

Wir haben uns intensiv mit dem Gesetzestext und den Rechtssprechungen zu der Thematik auseinandergesetzt und kommen zu folgenden Ausführungen.

[Anmerkung: in der Stellungnahme des Bürgers folgt eine ausführliche Zitierung des § 35 BauGB und der dazu einschlägigen Kommentierungen – über mehrere Seiten. Auf deren Widergabe wird verzichtet, da für die Abwägung nicht relevant. Denn der z.Zt. noch zweifellos gegebene Tatbestand nach § 35 BauGB soll ja durch den Bebauungsplan überwunden werden.]

- Das Flurstück 341 der Gemarkung Harthau ist im Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz Beschluss Stadtrat Nr. B-197/2000 vom 10.05.2000 als landwirtschaftliche Nutzfläche enthalten. In der Anlage 1 ist das bestehende Wohngebiet Elsternwinkel in seiner strukturellen Planung, d.h. Darstellung der Wohnflächen und Straßenzüge eindeutig erkennbar und bildet die konkrete Abtrennung zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Mit Schreiben vom 02.03.2001 wurde durch das Stadtplanungsamt der ehemaligen Eigentümerin des Flurstückes 341 und jetzigen Nutzerin des angrenzenden Flurstückes 340 Frau B. mitgeteilt, dass eine Erweiterung der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche nicht erfolgen soll und die Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzung durch weitere Flächenreduzierungen nicht gefährdet werden und den Vorrang erhalten (Anlage 2). Im Zuge der Erbaueinandersetzung zwischen den ehemaligen Eigentümern der Flurstücke 340 und 341 wurde durch den Sachverständigen E. ein Wertgutachten erstellt. Dieses bildete die rechtliche Grundlage für den finanziellen Ausgleich der zu trennenden Eigentumsverhältnisse. In diesem Gutachten wurde auf der Basis der durch das Stadtplanungsamt gemachten Aussagen für beide Flurstücke die landwirtschaftliche Nutzung ausgewiesen. Siehe hierzu Anlage 3 Abs. 1 Satz 2. Im Ergebnis der Erbaueinandersetzung erfolgte für den Abtritt des Flurstückes 341 ein Finanzausgleich zu Lasten der jetzigen Eigentümerin des Flurstückes 340. Es erscheint somit vollkommen unlogisch, wenn heute seitens der Eigentümer des Flurstückes 341 behauptet wird, dass dieses Flurstück 341 schon seit dem Jahr 2000 Bauland sei. Wäre dies zum Zeitpunkt der Erbaueinandersetzung tatsächlich so gewesen, dann hätte der Finanzausgleich andersherum erfolgen müssen. Des Weiteren hätte der eingebrachte Widerspruch seitens der Eigentümer des Flurstückes 340 zur geplanten Bebauung im Jahre 1999 keinen Sinn ergeben. Dieser Widerspruch erfolgte im Zusammenhang mit der ehemals geplanten Erweiterung durch den damaligen Vorhabenträger Augsten & Scheuerlein. Diesem Widerspruch ist das Schreiben Stadtplanungsamt vom 02.03.2001 zuzuordnen. Diese ehemals geplante Erweiterung ist im Übrigen im Schreiben des Sachverständigen E. vom 21.8.2006 auf der Flurkarte dargestellt und steht damit auch vollkommen im Widerspruch mit der heute vorliegenden Planung. Es ist also nachweislich begründet, dass das Flurstück 341 im Flächennutzungsplan Stand 10.05.2000 nicht als Bauland enthalten ist, sondern weiterhin landwirtschaftliche Nutzfläche darstellt. Die heutige Aussage der Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes, dass Flächennutzungspläne nicht flurstücksgenau erarbeitet werden, greift insofern nicht, weil dies schon der Name des vorbereitenden Bauleitplanes beinhaltet. Dass dies in planerischen Darstellungen nicht flächenkonkret immer möglich ist, erscheint auf Grund der angewendeten Maßstäbe für diese Pläne verständlich. Im vorliegenden Fall wiederum, ist wie bereits dargelegt die konkrete Abgrenzung des bestehenden Wohngebietes von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zeichnerisch und farblich exakt ausgewiesen.

Das Flurstück 341 befindet sich im Außenbereich und unterliegt somit bei der weiteren Beplanung den gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches § 35 - Bauen im Außenbereich. Demnach ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist.

- Das fragliche Flurstück 341 ist nach der letzten Fassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz kein Bauland, sondern landwirtschaftliche Nutzfläche und liegt damit im Außenbereich. In einem Schreiben vom 02.03.2001 an Frau B., unterzeichnet vom Amtsleiter, Herrn Butenop, wird das fragliche Flurstück 341 explizit „zur landwirtschaftlichen Nutzung“ ausgewiesen. Im Gegensatz dazu hat Herr Butenop das Flurstück 341 vor dem Planungs-, Bau- und Umweltausschuss nunmehr als Bauland bezeichnet.

- Das Flurstück 341 ist im Flächennutzungsplan nicht als Wohnbaufläche gekennzeichnet. Es liegt nach wie vor kein Nachweis vor. Hierzu ist derzeit geltendes Recht der Beschluss Stadtrat Nr. B-197/2000 vom 10.05.2000 und das Schreiben Stadtplanungsamt vom 02.03.2001 sowie die diesbezügliche Aussage Frau B. vom 20.02.2001 gegenüber dem Sachverständigen E. Es ist festzustellen, dass der Stadtrat am 07.02.2001 den Entwurf des Flächennutzungsplanes in den Fassungen vom 09.06.1999 und 10.05.2000 hinsichtlich der Bedenkenanmeldungen, Stellungnahmen zu prüfen und abzuwägen hatte. Dazu gehörte auch die Bedenkenanmeldung der Eigentümer des Flurstückes 340. Da das Schreiben Stadtplanungsamt vom 02.03.2001 datiert, konnte demnach inhaltlich nur der Beschluss des Stadtrates vom 07.02.01 übermittelt werden.

Somit erklärt sich auch die Aussage von Frau B. vom 20.02.2001, die ja letztendlich auch nur auf der Kenntnis des Stadtratsbeschlusses 07.02.2001 getätigt werden konnte. Jede andere Grundlage hätte zu einer falschen Aussage und der daraus erfolgten Bewertung des Flurstückes 341 im Zusammenhang mit der Erbaueinandersetzung der Eigentümer der Flurstücke 340/ 341 geführt. Der bisherigen Aussage des Stadtplanungsamtes zum angeblich „teilweisen“ Inhalt des Flurstückes 341 im Flächennutzungsplan vom Stand 10.5.2000 wird entgegengehalten, dass das Flurstück 341 in der ursprünglichen vorgesehenen Erweiterung des Baugebietes Elsternwinkel aus den Jahren 1995 - 97 in einer ganz anderen Form geplant war. Inhalt dieser Planung war die beidseitige Bebauung längs des Wirtschaftsweges. Dies hätte allerdings im Flächennutzungsplan Stand 10.05.2000 eine eindeutig erkennbare Kennzeichnung erfahren müssen. Dem ist aber nicht so. Außerdem lag ja gerade zu dieser Bebauungsvariante der Widerspruch der Miteigentümer und Bewirtschafter der Flurstücke 340/ 341 vor. Somit wurde also mit Beschluss Stadtrat vom 07.02.2001 auch diese teilweise Bebauung abgelehnt. Des Weiteren bleibt festzustellen, dass die Aussage zum „teilweisen“ Bestand Flurstück 341 im Flächennutzungsplan Stand 10.05.2000 auch dahingehend nicht der Wahrheit entspricht, da von den Eigentümern der Flurstücke 336/51 bis 336/54 vom Flurstück 336/8 eine Teilfläche nach dem Jahr 2000 erworben wurde. Damit stimmen die Grenzen der ursprünglichen Flurstücke 336/51 bis 336/54 nicht mit dem angeblich „teilweisen“ Inhalt des Flächennutzungsplanes Stand 10.5.2000 überein.

Das Flurstück 341 befindet sich im Außenbereich und unterliegt somit den Kriterien des BauGB § 35, wonach u.a. die Erschließung des Flurstückes gesichert sein muss. Dies ist mit der vorliegenden Planung nicht bestätigt worden. Der Eingriff in den öffentlichen Verkehrsraum zur Anbindung der Schmutz- und Regenwasserleitungen sowie der Versorgungsmedien ist weiterhin notwendig. Die Erschließung ist nicht gesichert.

Berücksichtigung:

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 Nr. B-197/2000 vom 10.05.2000 (Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz in den Grenzen vom 01.01.1999) bis heute (F-Plan Chemnitz

in der Fassung vom 24.10.2001 einschließlich aller Ergänzungen und Änderungen bis 12/2005 - Arbeitsexemplar -) keine Veränderungen gegeben. Das schließt auch die angesprochenen Ergänzungen mit ein. Demnach sind wesentliche Teile des Flurstücks 341 der Gemarkung Harthau über den gesamten genannten Zeitraum schon immer Bestandteil der dargestellten Wohnbaufläche. Die Annahme, dass das betreffende Flurstück 341 der Gemarkung Harthau als Fläche für die Landwirtschaft eingezeichnet (dargestellt) ist, trifft daher nur teilweise zu, d.h. nur für den nördlichen, nicht für Bebauung, sondern für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehenen Teil.

Betreffs der weiteren Schlussfolgerung: „Damit liegt das Flurstück 341 im Außenbereich gemäß § 35 BauGB und unterliegt den darin enthaltenen Festlegungen zur Bebauung und ist weiterhin landwirtschaftliche Nutzfläche“ muss entgegenhalten werden, dass ein Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan noch keine verbindlichen Festsetzungen enthält. Diese sind erst Gegenstand eines Bebauungsplans oder einer anderen Satzung. Im vorliegenden Fall soll dies mit dem im Verfahren befindlichen vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 05/10 geschehen.

Die Frage „Wann wurde das Flurstück 341 durch Aufstellung einer Außenbereichssatzung bzw. durch eine andere Festlegung bzw. Bestätigung durch das Regierungspräsidium von der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung in Bauland umgewandelt?“ ist somit so zu beantworten, dass dies erst noch aussteht. Das heißt, mit dem Flächennutzungsplan - einschließlich der Ergänzungen und Änderungen - ist noch keine Umwandlung von Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung in Bauland im Sinne einer bauplanungsrechtlichen Festsetzung eines Bebauungsplans vollzogen worden.

Zweifelsfreie ist z.Zt. noch der Tatbestand des Außenbereichs gemäß § 35 BauGB gegeben. Doch die Zulässigkeit der Vorhaben soll ja deshalb durch das Planinstrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB bestimmt werden. Die Vorschriften des § 35 BauGB kommen dann nicht zur Anwendung.

Es ist auch richtig, dass aus dem aktuellen F-Plan „sich die heute existierende Bebauung und Straßenführung grob entnehmen lässt“. Aber auch die geplante Wohngebietserweiterung lässt sich daraus – entgegen der Auffassung der Bürger – sehr wohl entnehmen. Auf Grund der unterschiedlichen Planunterlagen (Karten) zwischen F-Plan und B-Plan besteht zwar keine absolute, jedoch eine für die Verständlichkeit hinreichende Kongruenz der betreffenden Flächen. Entscheidend ist vor allem aber die autorisierte Aussage der Planverfasser des Flächennutzungsplans, dass der betreffende Teil des Flurstücks 341 definitiv Bestandteil der im F-Plan dargestellten Wohnbaufläche ist und war.

Somit muss auch die Unterstellung, es seien „Behauptungen, die sich z.T. auf absurde Begründungen stützen“, zurückgewiesen werden. Es besteht insofern auch keine Veranlassung „andere rechtliche Möglichkeiten seitens des Planers und des Vorhabenträgers zu nutzen“.

Darauf, ob der vorhandene „Straßenstumpf ein Indiz“ für die beabsichtigte Erweiterung ist oder nicht, kommt es letztlich nicht an. Als Argument für die Entwicklung des B-Plans aus dem F-Plan wurde dieser Aspekt auch gar nicht herangezogen (vgl. Begründung zum B-Plan, schon in der ausgelegten Entwurfsfassung vom 10.10.2006).

Das genannte Schreiben vom 02.03.2001 des Stadtplanungsamts beinhaltet einen Auszug aus dem Abwägungsprotokoll zum Flächennutzungsplan. Dieser Auszug ist an jene Bürger gegangen, die Anregungen bezüglich der Flurstücks 341 und 340 vorgebracht hatten – auf Grund ihrer unterschiedlichen Interessenslage waren dass verständlicherweise 2 inhaltlich gegenteilige Anregungen (d.h. für und gegen eine Bebauung). Im Abwägungsergebnis sind diese 2 gegenteiligen Anregungen zu 1 Sachverhalt zusammengefasst worden (zugegeben etwas missverständlich).

Im Beschluss(vorschlag) heißt es weiter:

„Die Anregung wird nicht berücksichtigt“;
und in der Begründung dazu:

„Eine Erweiterung der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche soll nicht erfolgen. Die Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzung soll durch weitere Flächenreduzierungen nicht gefährdet werden und den Vorrang erhalten.“

Basis dieses Abwägungsergebnisses war der zuvor öffentlich ausgelegte Flächennutzungsplan (Fassung Juni 1999). Auf jenen (seitdem unveränderten) Planungsstand bezieht sich die o.g. Begründung. Mit anderen Worten hieß das (damals wie heute): Eine noch weitere Ausdehnung gegenüber der im Flächennutzungsplan schon dargestellten Wohnbaufläche (definitiv auch die südliche Teilfläche von Flurstück 341) kommt nicht in Betracht, um gleichzeitig auch die landwirtschaftliche Nutzung zu sichern (u.a. auf der nördlichen Teilfläche von Flurstück 341, auf Flurstück 340 und anderen). In dem Sinne hätte eine etwas ausführlichere Begründung damals sicherlich mehr Klarheit für die unterschiedlich betroffenen Bürger gebracht. Es muss aber auch betont werden, dass seit dem mehrere klarstellende und vertiefende Gespräche zwischen Stadtplanungsamt und den betroffenen Bürgern erfolgten und das Missverständnis ausgeräumt sein sollte.

Eine gutachtliche Bewertung des Grundstücks oder sonstige Erklärungen von nicht amtlicher Stelle sind nicht maßgeblich für das rechtmäßige Zustandekommen des Bebauungsplans. Entscheidend ist, dass dieser im öffentlich-rechtlichen Verfahren nach den Vorschriften des BauGB aufgestellt wird. Hier ist u.a. relevant, dass er aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird; das ist der Fall.

Im Übrigen definiert § 4 Wertermittlungsverordnung (WertV) nicht schlechthin „Bauland“, sondern unterscheidet in „Bauerwartungsland“ (diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung der Fläche im Flächennutzungsplan ... gründen), in „Rohbauland“ (Flächen, die nach §§ 30, 33 und 34 BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist ...) und in „baureifes Land“ (Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind). Es ist bedauerlich, wenn eine damalige Annahme, es würde sich um ein abgeschlossenes Baugebiet handeln, die Entscheidung für den Grundstückserwerb beeinflusst hatte. Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplans hätte allerdings eine Erweiterung des Baugebiets erwartet werden müssen.

Was gegenwärtig den Fortschreibungsbedarf des Flächennutzungsplans betrifft, so ist der für die betreffende Fläche tatsächlich „nicht erkennbar“.

Ordn.-Nr. 20 Bürger

Stellungnahme: 05.07.2006

Sachverhalt („F-Plan – Beteiligung TÖB und Bürger“):

Frage: Wie und wann erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bzw. betroffener Bürger (zum Flächennutzungsplan)?

Berücksichtigung:

Die Beteiligung zum aktuellen Flächennutzungsplan begann mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 10.07.2006 bis 21.07.2006. Im Flächennutzungsplan ist der betreffende Teil (der jetzt im Bebauungsplan für Bebauung vorgesehene Teil des Flurstücks 341) auch schon im Vorentwurf vom Dezember 1994 und in den anderen Entwurfsfassungen vor dem Stadtratsbeschluss Nr. B-197/2000 vom 10.05.2000 als Bestandteil einer geplanten Wohnbaufläche dargestellt gewesen. Im Einzelnen hat es dazu folgende Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gegeben:

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist in der Zeit vom 20.01.1995 bis 31.03.1995 durchgeführt worden. Die Entwürfe des Flächennutzungsplans und die Erläuterungsberichte haben in der Zeit vom 20.10.1997

bis 21.11.1997 (Fassung vom Juli 1997), vom 08.07.1999 bis 09.08.1999 (Fassung vom Juni 1999) und vom 08.06.2000 bis 10.07.2000 (Fassung vom März 2000) öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange sind jeweils mit Schreiben vom 01.10.1997, vom 08.07.1999 und vom 02.06.2000 von der öffentlichen Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde mit Verfügung des Regierungspräsidiums Chemnitz vom 04.07.2001 - mit Ausnahme verschiedener Teile und unter Auflagen und Hinweisen - erteilt. Nach Erfüllung der Auflagen und Beachtung der Hinweise wurde der Flächennutzungsplan ausgefertigt und mit der Bekanntmachung am 24.10.2001 im Amtsblatt der Stadt Chemnitz Nr. 43 wirksam.

Ordn.-Nr. 21 Bürger	Stellungnahme: 11.07.2006
Ordn.-Nr. 22 Bürger	Stellungnahme: 11.07.2006
Ordn.-Nr. 24 Bürger	Stellungnahme: 11.07.2006
Ordn.-Nr. 26 Bürger	Stellungnahme: 13.07.2006
Ordn.-Nr. 35 Bürger	Stellungnahme: 20.07.2006
Ordn.-Nr. 36 Bürger	Stellungnahme: 20.07.2006

Sachverhalt („Bauzeit – Schmutz- und Lärmbelästigung“):

- Die Bewohner werden der Schmutz-, Staub- und Lärmbelästigung während der Bauzeit ausgesetzt.
 - Unser Wohngebiet existiert seit 1995 und seit mehr als 10 Jahren wurde hier ständig gebaut. 2006 wäre nun das erste Jahr, wo die Anwohner endlich die gesuchte Ruhe finden könnten, die wir alle nach so vielen Jahren Dreck, Baulärm und stark belasteten Straßen dringend benötigen.
 - Mit der jahrelangen Bauzeit des WG Elsternwinkel haben wir enorm viel Schmutz und Lärm durch die Baufahrzeuge ertragen müssen und dies in einem Gebiet, dass hinsichtlich Wohnqualität als ruhige Wohnlage in der Stadtverwaltung bekannt ist.
 - Nach sechs Jahren Bauzeit im Wohngebiet waren wir 2005 alle erleichtert, dass unsere hohe Wohnqualität, die wir beim Erwerb unseres Wohneigentums erhofft haben, nun endlich voll gegeben war. Die enorme Belastung aller Bewohner durch Baulärm und Schmutz würde nun wieder auf uns alle zukommen. Dagegen müssen wir uns mit aller Kraft wehren, nicht zuletzt, weil es in unserer ETG Schichtarbeiter und Ruheständler gibt, die tagsüber ihre Ruhe zum Schlafen und zum unbeschwerten Leben benötigen. Die Schlafzimmer befinden sich in Richtung der Grundstücke zum neuen Bauvorhaben.
- Die Häuser sind so nah an der Straße gebaut, dass man den Eindruck hat, wenn ein Lkw (z.B. Müllfahrzeuge) durch das Gebiet fährt, dass dieser direkt durch das Wohnzimmer fährt. Das wäre mit Baufahrzeugen für uns eine absolute Zumutung.
- Für uns steht fest, dass die Erweiterung für uns alle gewaltige Nachteile haben wird. Nicht zu vergessen ist die Tatsache, dass nach der Errichtung von sechs neuen Häusern in unmittelbarer Nähe unseres Wohnhauses anschließend die Fassade neu gestrichen werden muss, da der Wind meist aus der Richtung weht. Vielleicht müssen wir dann teilweise auch die Fenster geschlossen halten, wenn bei trockenem Wetter in der Bauphase alles zu uns herüber zieht. Die Kosten für einen neuen Anstrich der Fassade sind wir, aus der o.g. Ursache heraus, nicht bereit aus eigener Tasche zu tragen.

Berücksichtigung:

Ein üblicher Baulärm sowie eine stärkere Belastung der Straße durch Baufahrzeuge, damit auch eine zeitweilige Verschmutzung der Straße sind, wie bei jeder Bebauung, nicht zu umgehen. Dem Vorhabenträger obliegt im Baustellenbetrieb aber auch eine entsprechende Sorgfaltspflicht und damit

die Pflicht zur Minimierung solcher Beeinträchtigungen auf der Grundlage geltender Rechtsvorschriften sowie weiterer verbindlicher Regelungen im Durchführungsvertrag.

Ordn.-Nr. 21 Bürger	Stellungnahme: 11.07.2006
Ordn.-Nr. 29 Bürger	Stellungnahme: 17.07.2006
Ordn.-Nr. 35 Bürger	Stellungnahme: 20.07.2006
Ordn.-Nr. 38 Bürger	Stellungnahme: 20.07.2006
Ordn.-Nr. 40 Bürger	Stellungnahme: 20.07.2006
Ordn.-Nr. 42 Bürger	Stellungnahme: 20.07.2006
Ordn.-Nr. 46 Bürger	Stellungnahme: 09.02.2007

Sachverhalt („Bauzeit – Straßen werden zerstört“):

- Die Straßen Feudelstraße, Elsternwinkel und Rehwiesenstraße werden in der Bauphase einer so großen Belastung durch sehr schwere und große Baufahrzeuge ausgesetzt, für die diese Straßen nicht ausgelegt sind. Die einzige Wendemöglichkeit für große Fahrzeuge existiert im Bereich Feudelstraße, Rehwiesenstraße und Einmündung Elsternwinkel. Eine aus der Bauphase resultierende Zerstörung der Straßen ist zu befürchten. Eine Kostenbeteiligung an ggf. notwendig werdenden Ausbesserungsmaßnahmen wird kategorisch abgelehnt.

- Unser Wohngebiet ist derzeit - vor allem für Rettungs- und Baufahrzeuge - fast ausschließlich über die teilweise in sehr schlechtem Zustand befindliche Feudelstraße erreichbar. Eine nochmals erhöhte Frequentierung und damit ggf. eine teilweise zu Lasten der Anlieger gehende schnellere Straßensanierung ist nicht zumutbar; das wären also weitere Kosten zu Gunsten des dortigen Investors (dieser Herr B. hat offenbar nicht einmal ein persönliches (Wohn-)Interesse, sondern will nur auf Kosten von uns und ohne Rücksicht auf die Gegebenheiten Geld verdienen).

- Mit dem o.g. Bauvorhaben wird sich der starke Fahrverkehr in der Zone 30 auch durch Baufahrzeuge weiter erhöhen. Bei einem späteren grundhaften Ausbau der Feudelstraße werden die Hauseigentümer zur Kasse gebeten.

- Ganz zu schweigen von den Schäden durch den Bau-Schwerlastverkehr, auch auf den vorgelagerten Straßen (Feudelstraße, Kirchsteig, Kreuzungsbereich Rehwiesenstraße), deren Reparatur/Sanierung die Anlieger nicht übernehmen wollen. Dazu ist im vorliegenden Bebauungsplan nichts konkretes ausgesagt.

- Wie werden Schutz bzw. Ersatzleistungen für Störungen, Verunreinigungen, durch Baumaschinen verursachte Schäden etc. vorgesehen?

- Die Zufahrtsstraßen zum Wohngebiet Elsternwinkel sind bereits heute in einem teils stark reparaturbedürftigen Zustand, Kirchsteig (Bild 1), vorderer Teil der Feudelstraße. Durch den zu erwartenden Bau-Schwerlastverkehr würde es im Anschluss an die Baumaßnahme zu einer Sanierung der Straßen kommen müssen! Die Anlieger hätten über die Straßenbausatzung mit zusätzlichen finanziellen Belastungen zu rechnen. Das ist völlig inakzeptabel. (Bild 1)

- Beteiligungen an evtl. anstehenden Straßenausbaumaßnahmen für die Feudelstraße, deren Erforderlichkeit sich mit der Entstehung dieses Wohngebietes in Verbindung bringen lässt, werden abgelehnt.

Berücksichtigung:

Die bestehenden Straßen sind für die Belastung durch entsprechende Baufahrzeuge ausgelegt. Das gilt auch für die Feudelstraße. Dennoch ist eine Beschädigung der Straßenkonstruktion nicht gänzlich

auszuschließen. Grundsätzlich gilt, dass die aus der Baumaßnahme resultierenden Schäden durch den Verursacher (Vorhabenträger) und auf seine Kosten zu beseitigen sind.

Auch für den fließenden Verkehr, der durch die 6 EFH hinzukommen wird, sind die Zufahrtsstraßen noch aufnahmefähig. Durch die geplante Wohngebietserweiterung wird also keine Straßensanierung ausgelöst.

Ordn.-Nr. 22 Bürger	Stellungnahme: 11.07.2006
Ordn.-Nr. 23 Bürger	Stellungnahme: 11.07.2006
Ordn.-Nr. 24 Bürger	Stellungnahme: 11.07.2006
Ordn.-Nr. 26 Bürger	Stellungnahme: 13.07.2006
Ordn.-Nr. 33 Bürger	Stellungnahme: 19.07.2006
Ordn.-Nr. 36 Bürger	Stellungnahme: 20.07.2006
Ordn.-Nr. 38 Bürger	Stellungnahme: 20.07.2006
Ordn.-Nr. 40 Bürger	Stellungnahme: 20.07.2006, 08.02.2007
Ordn.-Nr. 42 Bürger	Stellungnahme: 20.07.2006
Ordn.-Nr. 46 Bürger	Stellungnahme: 15.01.2006

Sachverhalt („Straßen nicht aufnahmefähig“):

- Die Zufahrtsstraßen zum Elsternwinkel sind schon jetzt in einem schlechten Zustand. Das Verkehrsaufkommen unseres Elsternwinkels ist z.Z. gerade noch zu verkraften aber noch mehr Fahrzeuge sind für diese viel zu schmale Spielstraße unvorstellbar, da im Moment schon 2 Fahrzeuge stellenweise nicht aneinander vorbei können und auf den ebenfalls viel zu schmalen Fußweg ausweichen müssen.

- Die Fahrbahn am Elsternwinkel ist für ein höheres Verkehrsaufkommen nicht geeignet. Die Begegnung zweier Fahrzeuge wird im Winter durch Schneemassen zum Problem.

- Durch die Erweiterung des Wohngebiets verschlechtern sich die Verkehrsverhältnisse.

- Erhöhte Verkehrsdichte durch zu schmale Zufahrtsstraßen.

- Die Straße ist außerdem durch die angelegten Parktaschen nicht so breit, dass Baufahrzeuge an anderen Pkw vorbeikommen,

- Die Durchführung eines solchen privaten Vorhabens ohne öffentliche Erfordernisse über eine Spielstraße Elsternwinkel - jetzt schon ohne ausreichende Parkplätze - ist inakzeptabel

- Alles das verringert den Wohnwert, verursacht weiteren die Anwohner belästigenden erheblichen Bedarf an individuellem Pkw-Verkehr und belastet die Verkehrserschließung übermäßig, besonders erschwerend im Winter. Ohne eine generelle Lösung mit Sicherung der Verkehrsversorgung würde die Erweiterung des Wohn- und Verkehrsbesatzes daher Sicherheit und Lebensqualität der Anwohner unzumutbar erhöhen und erfordert die Ablehnung der Bauplanung.

Diese abzulehnende Konzeption nimmt keine Rücksicht auf Wohnqualität und Sicherheitsbedürfnis der Anwohner.

Die jetzigen Verkehrsflächen und Zugänge sind bereits recht eng für den Verkehr von Feuerwehr, Rettungsfahrzeugen etc.!

- Die Ausführung der erweiterten Bebauung wird also Sicherheit und Lebensqualität der jetzigen Anwohner entscheidend beeinträchtigen und von uns daher als schwerer Eingriff empfunden, den wir ablehnen.

- Das heutige Verkehrsaufkommen auf der Spielstraße Elsternwinkel und der beidseitig mit Fahrzeugen verparkten Feudelstrasse würde nicht unerheblich steigen. Zu rechnen ist mit einer Zunahme von rund 10 %! Beeinträchtigungen der Anwohner durch Fahrzeugemissionen wie Lärm und Abgase, die Gefährdung spielender Kinder und Gefahr durch den Gegenverkehr in engen Verkehrsräumen sind nicht hinnehmbar. (Bild 2)

- Die im jetzigen Elsternwinkel vorhandene schmale Straße von 3,5 m Breite genügt kaum den vorhandenen Erfordernissen, insbesondere bei geparkten PKW, und ist in ihrer Dimensionierung nicht für weiteren fließenden und ruhenden Verkehr konzipiert.

Berücksichtigung:

Aus verkehrsplanerischer Sicht sind die Zufahrtsstraßen für den fließenden Verkehr der 6 EFH noch aufnahmefähig, auch für den Verkehr von Feuerwehr, Rettungsfahrzeugen etc. Das durch die geplanten 6 EFH hinzukommende Verkehrsaufkommen (ca. 12 Pkw) ist im Verhältnis zum bestehenden Verkehrsaufkommen (ca. 80 Pkw bei ca. 40 Wohnungen) nicht sehr erheblich. Es tritt keine Verschlechterung der Verkehrsverhältnisse ein.

Der Kritik an der bestehenden Situation („viel zu schmale Spielstraße“) muss entgegengehalten werden, dass es sich bei der Straße um einen verkehrsberuhigten Bereich (Zeichen 325 gemäß StVO) mit entsprechenden Versätzen, Einengungen, ausreichend breiten Aufweitungen für den Begegnungsverkehr und einer Vielzahl öffentlicher Parkstände handelt. Dass im Winter (bei Schneemassen) die Verkehrsflächen eingeengt sein können, ist nicht allein eine Tatsache in diesem Wohngebiet.

Die Breite des verkehrsberuhigten Bereichs („Spielstraße“) bemisst sich gemäß EAE 85/95 in erster Linie nach den Erfordernissen des Kraftfahrzeugverkehrs. Die diesbezüglich empfohlenen Grundmaße sind eingehalten. Grundmaße für Kinderspielflächen im Straßenraum werden dagegen in der EAE 85/95 nur beispielhafte (ohne Normcharakter) angegeben. Grundsätzlich hat der Fußgänger hier den Vorrang vor Kfz. Darüberhinaus existiert fast durchgängig ein gesonderter Gehweg, der zusätzlich Sicherheit und Komfort für den Fußgänger bietet.

Ordn.-Nr. 22 Bürger	Stellungnahme: 11.07.2006
Ordn.-Nr. 23 Bürger	Stellungnahme: 11.07.2006, 05.02.2007
Ordn.-Nr. 24 Bürger	Stellungnahme: 11.07.2006
Ordn.-Nr. 29 Bürger	Stellungnahme: 17.07.2006
Ordn.-Nr. 31 Bürger	Stellungnahme: 18.07.2006
Ordn.-Nr. 32 Bürger	Stellungnahme: 18.07.2006
Ordn.-Nr. 36 Bürger	Stellungnahme: 20.07.2006
Ordn.-Nr. 42 Bürger	Stellungnahme: 20.07.2006
Ordn.-Nr. 45 Bürgerinitiative	Stellungnahme: 30.11.2006

Sachverhalt („Tiere werden verdrängt, FFH-Richtlinie“):

- Schon durch die jetzige Bebauung wurde das Wild, (Rehe, Hasen, Greifvögel usw.) hier in unserem Gebiet, in seinem Lebensraum stark eingeschränkt. Eine weitere Verdrängung (oder gar Verscheuchung der Tiere) kann nicht im Sinne des Naturschutzes sein.

- Eine weitere Bebauung der “Rehwiesen“, die nicht zu Unrecht diesen Namen tragen, hätte zwangsläufig eine weitere Verdrängung des heimischen Tierbestandes zur Folge. Nicht eine einzige Maßnahme seitens des Planers bzw. des Bauträgers könnten dies verhindern oder reduzieren

- Die geplante Bebauung führt gerade dazu, dass das vorhandene Rotwild, die hier ansässigen Greifvögel (die genaue Art lassen wir noch ermitteln), die Hasen und Feldmäuse in ihrem Lebensraum weiter zurückgedrängt bzw. er ihnen ganz genommen wird.

Inwiefern die ansässigen Greifvögelarten der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie unterliegen, wird noch untersucht.

- Bezüglich des zum Bauland umzufunktionierenden Geländes dürfen wir vor allem noch auf die von der Stadt zwingend zu beachtenden Aussagen in der unverändert gültigen Richtlinie Nr. 92/43 des (EG-)Rates vom 21. Mai 1992 verweisen: „Die Erhaltung, der Schutz und die Verbesserung der Qualität der Umwelt ist wesentliches Ziel der Gemeinschaft und von allgemeinem Interesse; hierzu zählt auch der Schutz der natürlichen Lebensräume sowie der Tiere und Pflanzen.“ Der „Elsternwinkel“ (der Name sagt schon einiges!) liegt im Gebiet „Rehwiesen“. Die „Rehwiesen“ hat ihren Namen zu Recht, wie wir zwischenzeitlich festgestellt haben. Bei uns kann man öfters Rehe beobachten; manchmal sogar auf der eigenen Terrasse! Die durch die geplante Erweiterung des Baugebietes zwingende weitere Beeinträchtigung des natürlichen Lebensraumes der Tiere kann also ebenfalls nicht hingenommen werden; das Vorhaben ist bereits aus diesem Grund abzulehnen - es verstößt gegen bindendes EG-Recht.

- Unser Sohn wählte gerade dieses am Rande gelegene Grundstück auch schon deshalb, um für uns eine ruhige, schöne Aussicht zu bieten. Im Sommer die grünen Wiesen, im Winter die weiß mit Schnee bedeckten Felder. Wir sind große Tierfreunde schauen gern den grasenden Rehen zu, mit erweiternder Bebauung werden diese gewiss verscheucht.

- Bereits jetzt laufen die Rehe durch das Wohngebiet, da sie mit der Bebauung der Rehwiese ihr Lebensraum eingeschränkt wurde. So schön, wie das die Anwohner hier finden, so nah an der Natur zu leben, macht uns das gleichzeitig auch nachdenklich, da die Tiere kein normales, scheues Verhalten an den Tag legen.

- Nicht benannt werden hier insbesondere die Belange des Schutzes von Flora und Fauna, speziell des auch auf dem Flurstück 341 lebenden Reh- und Niederwildes, der Greifvögel und Insekten. Die Tiere würden in ihrem Lebensraum erheblich eingeschränkt. Hier liegt auch eine beachtliche Beeinträchtigung öffentlicher Interessen vor!

- Wir betrachten folgende öffentliche und private Belange, insbesondere des Umwelt- und Naturschutzes durch die geplante Bebauung für gefährdet: Zurückdrängung des frei lebenden Rotwildes, der ansässigen Greifvogelarten, wie Bussard und Falken.

Berücksichtigung:

In Anbetracht der schon bestehenden Siedlungsbebauung werden durch lediglich 6 hinzukommende EFH die wildlebenden Tiere im umgebenden Lebensraum nicht weiter verdrängt. Durch das Bauvorhaben werden nur 0,5 ha Wiesenfläche im direkten Anschluss an die vorhandene Bebauung beansprucht. Die „Rehwiesen“ und die umgebenden Waldgebiete (ca. 100 ha) bleiben ja unverändert im Sinne des Naturschutzes erhalten.

Wie im Umweltbericht unter 2.a) dargelegt ist, wird durch das Vorhaben eine bisher nicht naturschutzgerecht bewirtschaftete Grünlandfläche mit geringerer Lebensraumbedeutung für Tiere und Pflanzen beansprucht. Aufgrund der Lage am Ortsrand und der vorhandenen Vegetation (Grünland, Gehölze) kommen im Plangebiet und der näheren Umgebung Tierarten vor, die im Übergangsbereich zwischen Siedlung und Agrarlandschaft ihren Lebensraum finden. Die das Plangebiet umgebenden Waldflächen sind Lebensraum u.a. für Rehwild.

Die Auswirkungen der Bebauung hinsichtlich des Schutzes der natürlichen Lebensräume sowie der Tiere und Pflanzen sind im Umweltbericht unter 2.b) beschrieben und bewertet. Während der Bauphase ist eine Störung der Tierwelt in den angrenzenden Bereichen durch Lärm und allgemeine Unruhe nicht auszuschließen. Insgesamt ist jedoch keine nachhaltige Beeinträchtigung der lokalen Population zu erwarten. Durch die geplanten grünordnerischen Maßnahmen im und außerhalb des Plangebietes werden neue Lebensraumstrukturen geschaffen. Der Biotopverbund wird verbessert. Die dauernd zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen können als unerheblich eingestuft werden.

Das Vorhaben verstößt nicht gegen bindendes EG-Recht, wie in einer Stellungnahme erklärt wird. Die RICHTLINIE 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (in Deutschland als Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, kurz FFH-Richtlinie bezeichnet) sowie die RICHTLINIE 79/409/EWG des Rates über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie) sind in deutsches Recht umgesetzt. Das findet u.a. Ausdruck in § 1 Abs. 6 Nr. 7.b) BauGB. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans war demnach zu ermitteln, ob Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete berührt sind. Dem ist nicht so; im Plangebiet und seiner Umgebung befindet sich kein nach FFH-Richtlinie oder Vogelschutz-Richtlinie festgesetztes Schutzgebiet. Die angesprochene FFH-Richtlinie kommt somit nicht zur Anwendung (vgl. § 1a Abs. 4 BauGB).

In der Umgebung des Plangebiets ansässige Greifvögel (vor allem Mäusebussard) unterliegen zwar der EG-Vogelschutzrichtlinie; das durch die Bebauung in Anspruch genommene Wirtschaftsgrünland, auf einer Fläche von lediglich ca. 45 m x 120 m, stellt jedoch für die Greifvögel kein existenzielles Nahrungshabitat im Sinne dieser Richtlinie dar. Die gemäß der EG-Vogelschutzrichtlinie zu schützenden Nist- und Brutstätten der Greifvögel (in den umliegenden Waldgebieten) werden vom geplanten Baugebiet nicht berührt und nicht beeinträchtigt.

Zu einer Stellungnahme ist noch anzumerken, dass speziell das Reh weder durch die FFH-Richtlinie noch durch die Artenschutzverordnung (VO EG 338/97) geschützt ist.

Ordn.-Nr. 23 Bürger	Stellungnahme: 11.07.2006, 05.02.2007
Ordn.-Nr. 25 Bürger	Stellungnahme: 26.07.2006
Ordn.-Nr. 27 Bürger	Stellungnahme: 15.07.2006
Ordn.-Nr. 29 Bürger	Stellungnahme: 17.07.2006
Ordn.-Nr. 31 Bürger	Stellungnahme: 18.07.2006
Ordn.-Nr. 37 Bürger	Stellungnahme: 20.07.2006
Ordn.-Nr. 40 Bürger	Stellungnahme: 20.07.2006, 08.02.2007
Ordn.-Nr. 41 Bürger	Stellungnahme: 20.07.2006
Ordn.-Nr. 42 Bürger	Stellungnahme: 20.07.2006
Ordn.-Nr. 45 Bürgerinitiative	Stellungnahme: 30.11.2006
Ordn.-Nr. 46 Bürger	Stellungnahme: 15.01.2007

Sachverhalt („Versiegelung, Gefahr durch Hangwasser“):

- Durch die Bebauung wird erneut im Bereich der Rehwiesen Sickerfläche für immer versiegelt. Bereits jetzt sind die Auswirkungen der Bebauung am Elsternwinkel, gerade durch die heftigen Regengüsse der letzten Zeit, spürbar. Ebenfalls weiß ich von Anwohnern der benachbarten (tiefer liegenden) Stöckelstraße von Veränderungen und Problemen durch Regenwasser. Folgen weiterer Versiegelung sind nicht abschätzbar.

- Durch erneute Baumaßnahmen im Bereich Elsternwinkel/ Rehwiesen würde wiederum in den natürlichen Wasserhaushalt eingegriffen. Der betroffene Bereich kann meiner Ansicht nach durchaus als recht feucht eingestuft werden. Veränderungen am Hang zur Stöckelstraße sind mir von den dortigen Anwohnern bereits bestätigt worden. Die geplante Ausgleichsfläche kann dabei nichts ausrichten, da sie sich oberhalb der geplanten Bebauung befindet, das Gelände aber zur Stöckelstraße hin stark abfällt. Die Verwendung wasserteildurchlässiger Materialien und der Anschluss an die Regenwasser-Kanalisation betreffen lediglich das Niederschlagswasser, ändern aber nichts daran, dass wasserführende Schichten zerstört werden. Das Grundwasser im betroffenen Bereich wird sich andere Wege suchen. Die Auswirkungen, besonders auf den Hang zur Stöckelstraße, können dabei nicht abgeschätzt werden. Eine diesbezügliche Stellungnahme zum Grundwasser/ Wasserhaushalt am Hang zur Stöckelstraße, habe ich in den aktuell ausgelegten Unterlagen nicht gefunden.

Die o.g. Ausgleichsfläche wäre zudem wirkungslos, da diese Fläche nie bebaut und versiegelt war. Eine zusätzliche Fläche z.B. zur Aufnahme von Niederschlagswasser wäre demnach nicht gegeben.

- Durch die weitere Bodenversiegelung sinkt der Grundwasserspiegel. Es gibt dadurch Nachteile für die im Grundstück (Stöckelstraße) sich befindenden Felsen und den Brunnen. Es wird befürchtet, dass der Felsen morsch wird und das Haus beschädigt.

- Warum werden hier die 5 Wasseradern nicht erwähnt, die sich vom Pfarrwald bis zur Rehwiesenstraße entlang ziehen und schon beim Bau des Elsternwinkels Probleme bereiteten?

- Fraglich erscheint uns auch, ob nicht durch die bei einer Erweiterung zwangsläufig kommende weitere Versiegelung des Grund und Bodens der Naturhang zur Stöckelstraße immer stärker (und damit unnötig) gefährdet wird.

- Hier bestehen erhebliche Bedenken zur geregelten Abführung des Oberflächenwassers. Der Abfluss des Regenwassers von den neuen befestigten und teilversiegelten Flächen wird sich zusätzlich über die Anbindestraße zur Straße Elsternwinkel ergeben. Bereits jetzt laufen erhebliche Mengen Oberflächenwasser, verbunden mit teilweisem Oberbodenabtrag von den Feldern auf die Straße Elsternwinkel und belasten das Regenwasserleitungssystem. Auf der sogenannten Ausgleichsfläche befinden sich mehrere Wasseradern, welche bei anhaltenden Niederschlägen und bei Schneeschmelze erhöhte Wassermengen abführen. Dies scheint weder der Vorhabenträger noch der jetzige Eigentümer zu wissen. Durch die geplante Bebauung wird es zur Verschiebung der Abflussrichtung kommen. Einerseits wird es diese in Richtung des Grundstückes Nr. 31 und andererseits in Richtung der landwirtschaftlich genutzten Fläche und darüber hinaus bis auf die angrenzende Hanglage in südlicher Richtung und den dort befindlichen Wald geben. Folge ist eine fortschreitende Bodendurchfeuchtung bis zum möglichen Abgang des Oberbodens, bzw. der Hanglage in Richtung Stöckelstraße.

Das Schutzgut Boden wird durch die geplante Bebauung in seinen Funktionen im Naturhaushalt gestört bzw. werden diese vollständig aufgehoben. Lebensräume für Tiere, damit auch Nahrungsgrundlage für diese, Wasser- und Nährstoffkreisläufe sowie insbesondere Filterwirkungen für die Wasserqualität werden gestört. Im Plangebiet, insbesondere in der dargestellten Ausgleichsfläche existieren wie bereits erwähnt, mehrere Wasseradern. Dies scheint auch der Verfasser des Umweltberichtes nicht zu wissen.

- Erhebliche Bedenken bestehen bei der Abführung des Oberflächenwassers. Der Abfluss des Regenwassers der neuen Straße würde zusätzlich über die Anbindung der vorhandenen Straße erfolgen. Wir haben bereits jetzt durch Regen- und Quellwasser erhebliche Schwierigkeiten gehabt. Im aufgestellten Bebauungsplan wurde eine Ausgleichsfläche genannt, in der sich mehrere Wasseradern befinden, die uns in den letzten Jahren durch Überschwemmung der Zufahrtstraßen Sorgen verursachten.

- Ganz unverständlich ist die Erörterung von „Ausgleichsmaßnahmen“ Soll das vorgesehene Gelände, jetzt extensiv landwirtschaftlich genutzt, so verändert werden, dass die im Frühjahr und bei Starkregen größeren Wassereinführungen und Bodeneinschwämmungen in den Elsternwinkel weiter verstärkt werden und die geplante Abführung des Abwassers sicher überlasten sowie im Winter die Glatteisbildung auf den abschüssigen Straßenteilen weiter verschärfen? Auch hier hat es bereits Unfälle mit Knochenbrüchen gegeben! Soll die Grundwasserführung, die in den Häusern vieler Anwohner des oberen Elsternwinkels erhebliche Schwierigkeiten bereitet haben, beeinträchtigt werden? Beruhigende Ergebnisse einer sorgfältigen Baugrundanalyse nicht nur auf Grund allgemeiner geologischer Karten werden nicht vorgelegt!

- Ausführung und Folgen der Baumaßnahmen verstärken Probleme mit Grundwasser und weitere nicht berücksichtigte Mängel.

- Des Weiteren beeinflussen die geplanten Baumaßnahmen den Verlauf der auf dem Flurstück befindlichen Wasseradern einschließlich der Quellen, welche sich bei Versiegelung neue Laufwege und Austrittsflächen suchen werden.

Es sind Bodenuntersuchungen zu veranlassen, da sich auf den zu überbauenden Flächen Wasseradern und -quellen befinden; dem tragen die Planungen nicht Rechnung.

- Das geplante Wohngebiet führt zu einer Neuversiegelung von Flächen, eine Gefährdung des Wasserhaushaltes könnte herbeigeführt werden. Niederschlagswasser und Tauwasser werden bei Starkregen in großen Mengen in den Waldbereich oberhalb der Stöckelstraße geleitet.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht unerheblich!

- Gefährdung des Wasserhaushaltes der angrenzenden Flurstücke, insbesondere der Waldflächen in Richtung Stöckelstraße.

Des Weiteren erkennen wir eine Gefährdung der angrenzenden Flurstücke durch die vorhandenen Wasserquellen im oberen Bereich des Flurstückes 341. Die Ableitung von Niederschlagswasser aus diesen Quellen erfolgt hauptsächlich über das Flurstück 341 und den öffentlichen Verkehrsraum der Zufahrtsstraße zwischen den Flurstücken 336/51 und 336/55. Durch die Bebauung wird sich die Abflussrichtung zu diesen Flurstücken hin verändern.

- Das geplante Baugebiet liegt in einer Hanglage, was zur Folge hat, dass es zu einem abwasserseitigen Ableitungsproblem kommt.

Berücksichtigung:

Bei jeder Bebauung erfolgt zwangsläufig mehr oder weniger Bodenversiegelung. In der Planung fanden die diesbezüglichen umweltschützenden Belange Berücksichtigung. Primär ging es darum, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a BauGB). Das erfolgte durch eine offene Bauweise mit sehr geringer zulässiger Grundfläche. Die festgesetzte GR 160 m² entspricht bei den größten geplanten Grundstücken einer GRZ von etwa 0,16. Zusätzlich ist vorgeschrieben, dass sämtliche befestigte Flächen zumindest wasserteildurchlässig auszubilden sind. Damit wird gleichzeitig die wichtige Voraussetzung geschaffen, das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser zu versickern. Dies wurde verbindlich festgesetzt.

Dass der „betroffene Bereich durchaus als recht feucht eingestuft werden kann“ wird nicht bestritten. Besonders bezüglich der „5 Wasseradern“ wurde recherchiert - auch seitens der Unteren Wasserbehörde. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht zusammengefasst. In Kapitel 2.a) unter Schutzgut Wasser - Oberflächenwasser heißt es dazu: „Im Plangebiet existieren keine Oberflächengewässer natürlichen Ursprunges. Oberflächenwasser tritt hier auch nicht signifikant aus. Es kann höchstens (ggf. nach

größeren Niederschlägen) eine Nassstelle, etwa in Mitten der Ausgleichsfläche, geben. Hinsichtlich der Schutzgutbewertung ist dies nicht relevant.“

Entscheidend ist, dass bei heftigen Regengüssen deren mögliche Auswirkungen (Überschwemmungen) auf die benachbarten Grundstücke (am Elsternwinkel und an der Stöckelstraße - Unterliegergrundstücke) nicht den 6 hinzukommenden Baugrundstücken zugeschrieben werden können. Denn grundsätzlich gilt, dass von der gesamten geplanten Baugebietsfläche künftig nicht mehr Niederschlagswasser oberflächlich abfließen wird als bisher. Das Niederschlagswasser, welches von den Dachflächen und den befestigten Flächen der Baugrundstücke anfällt, ist auf dem jeweiligen Baugrundstück gezielt entwässerungstechnisch, d.h. über die gesamte Fläche verteilt und schadlos, zu versickern. Das Niederschlagswasser von der öffentlichen Verkehrsfläche, welches nicht versickert werden kann, wird gezielt in die Regenwasser-Kanalisation eingeleitet. Im Vergleich zur bisherigen Situation wird der Wasserabfluss dadurch reduziert.

Es ist auch nicht zu befürchten, dass aus dem Plangebiet abgeleitetes Oberflächenwasser die benachbarten Baugrundstücke beeinträchtigen könnte. Die Rechtsgrundlage dafür, dass dies nicht eintreten darf, bietet § 25 Sächsisches Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG), wonach die baulichen Anlagen eines Grundstücks so eingerichtet sein müssen, dass abgeleitetes Niederschlagswasser nicht auf das Grundstück des Nachbarn übertritt. Bei eventueller Drainage sollte dies entsprechend gelten.

Auf der Grundlage weitergehender, vom Vorhabenträger zu beauftragender, Untersuchungen (Baugrundgutachten, Erkundung von Hangwasser/ Schichtenwasser) sind für die geplante Bebauung die entsprechenden und üblichen bautechnischen Vorkehrungen zu treffen (Abdichtung gegen Bodenfeuchtigkeit, druckwasserhaltende Dichtung, Drainage). Solche Maßnahmen sind aber Gegenstand der Objektplanung und nicht der Bauleitplanung.

Gegebenenfalls sind in dem Zusammenhang auch entsprechende Vorkehrungen festzulegen, damit abgeleitetes Niederschlagswasser bzw. sich vor den hangseitigen Kellerwänden stauendes Hangwasser/ Schichtenwasser nicht auf das Grundstück des Nachbarn übertritt.

Soweit bezüglich der „Veränderungen am Hang zur Stöckelstraße“ von den unmittelbar Betroffenen selbst Äußerungen vorliegen, betreffen diese genau gegenteilige Befürchtungen: Absenkung des Grundwasserspiegels, damit womöglich Austrocknung des Brunnens, Instabilität des Felsens und Beschädigung des Hauses. Diese Befürchtungen resultieren aus beobachteten Veränderungen beim Bau der Siedlung „Elsternwinkel“ und damit einhergehender Bodenversiegelung.

Im Vergleich dazu sind die im Erweiterungsgebiet (lediglich 6 EFH) zu erwartende Bodenversiegelung und der daraus resultierende Einfluss auf den Wasserhaushalt nicht erheblich. Vor allem deshalb nicht, weil aus dem Erweiterungsgebiet lediglich ein sehr geringer Teil dem natürlichen Regenwasserabfluss entzogen wird: nämlich jener, welcher von der zwangsläufig zu versiegelnden öffentlichen Verkehrsfläche (Wendeanlage) in die Kanalisation eingeleitet werden muss. Ansonsten wird ja fast das gesamte anfallende Regenwasser versickert, das heißt durch den Bodenkörper weiterhin dem Grundwasser zugeführt.

Im Übrigen hat der zwischengelagerte Waldstreifen auch in dieser Hinsicht für die Unterliegergrundstücke (Stöckelstraße) eine wesentliche Pufferfunktion. Die o.g. Befürchtungen können ausgeräumt werden.

Dass die Ausgleichsfläche in der geplanten Form nicht als „zusätzliche Fläche zur Aufnahme von Niederschlagswasser“ fungieren kann, dass sie in dieser Hinsicht „nichts ausrichten kann, da sie sich oberhalb der geplanten Bebauung befindet, das Gelände aber zur Stöckelstraße hin stark abfällt“ und

dass sie insgesamt keine direkte Auswirkung auf den Wasserhaushalt hat, versteht sich selbstverständlich. Anders ist das im Bebauungsplan auch nicht dargestellt.

Ord.-Nr. 23 Bürger	Stellungnahme: 11.07.2006
Ord.-Nr. 27 Bürger	Stellungnahme: 15.07.2006, 05.02.2007
Ord.-Nr. 42 Bürger	Stellungnahme: 20.07.2006

Sachverhalt („Naherholung wird beeinträchtigt“):

- Der Harthwald und die Rehwiesen dienen den Anwohnern der Rehwiesenstraße, des Elsternwinkels und des angrenzenden Heckert-Gebietes, als Naherholungsgebiet. Einer Verkleinerung dieser Fläche kann deshalb nicht zugestimmt werden.

- Das jetzige Wohngebiet Elsternwinkel stellt eine abgeschlossene Einheit dar und passt sich der landschaftlichen Ordnung an. Alle weiteren Bauungen beeinträchtigen den Erholungsfaktor in der Umgebung.

- Die Erholungsfunktion für die zahlreichen Naturfreunde und Spaziergänger in dem Gebiet würde erheblich beschränkt.

Berücksichtigung:

Das zu bebauende Flurstück 341 ist Bestandteil eines von Wiesen und Wald, aber auch Siedlungswohnungsbau, geprägten Landschaftsraums, welcher insgesamt den Anwohnern zur Naherholung dient. Die geplante Bebauung mit 6 EFH bewirkt aber keine Verkleinerung dieses Naherholungsgebietes. Auf Grund der geringen Größe und seiner direkten baulichen Anbindung an die bestehende Siedlung ist es nicht entscheidend für den Erholungswert der gesamten, viel weitläufigeren, Umgebung.

Ord.-Nr. 23 Bürger	Stellungnahme: 11.07.2006, 05.02.2007
Ord.-Nr. 29 Bürger	Stellungnahme: 17.07.2006
Ord.-Nr. 30 Bürger	Stellungnahme: 17.07.2006
Ord.-Nr. 31 Bürger	Stellungnahme: 18.07.2006
Ord.-Nr. 36 Bürger	Stellungnahme: 20.07.2006
Ord.-Nr. 40 Bürger	Stellungnahme: 20.07.2006, 08.02.2007
Ord.-Nr. 43 Bürger	Stellungnahme: 21.07.2006, 09.02.2007

Sachverhalt („Spielstraße lässt Durchfahrt nicht zu“):

- Der Elsternwinkel ist als verkehrsberuhigte Zone/ Spielstraße ausgewiesen und wird dementsprechend rege von Kindern genutzt. Die Nutzung als Durchfahrt zu den neu zu errichtenden Häusern verbietet sich dadurch.

- Der Nutzung als Durchgangsstraße kann demnach nicht zugestimmt werden.

- Hinzukommt, dass der Elsternwinkel entsprechend der anfänglichen und bekannten Planung nach weitgehendem Abschluss dieser Siedlungsbebauung zur Spielstraße erklärt worden ist. Das verträgt sich nicht mit der nun geplanten Erweiterung, zusätzlicher Belastung durch Baufahrzeuge und einer nicht unerheblichen Zahl von weiteren Anwohnern und damit einer höheren Verkehrsfrequenz.

- Ein weiteres großes Anliegen ist das Bestehenbleiben der verkehrsberuhigten Zone, da es in unserem Wohngebiet viele kleine Kinder gibt, die auch auf der Spielstraße spielen dürfen. Das ist auch weiterhin

notwendig, da unsere Grundstücke nicht sehr groß sind und die Kinder dort nicht Dreirad, Roller, Rad oder Inline-Skater fahren können und dafür die Spielstraße rege nutzen.

- Mit den 6 EFH erhöht sich das Verkehrsaufkommen um mindestens 6 bis ca. 10 Kraftfahrzeuge. Ausgehend des jetzigen Kraftfahrzeugbestandes im Wohngebiet Elsternwinkel von mindestens 2 PKW pro Grundstück bzw. Wohneinheit, wird sich dieses Aufkommen auch ergeben. Damit wird die Gefährdung spielender Kinder in der „verkehrsberuhigten Zone - Elsternwinkel“ wesentlich erhöht. Die Festsetzung der neu entstehenden Verkehrsfläche als Tempo -30 Zone verstehen wir wohl als Angebot zur Diskussion. Oder wollte uns hier der Vorhabenträger nur eine Möglichkeit des Widerspruches/ der Bedenken anbieten, obwohl er weiß, das die Straße Elsternwinkel als verkehrsberuhigter Bereich eingestuft wurde.

- Der Elsternwinkel ist momentan ein verkehrsberuhigter Bereich. Hier spielen kleine Kinder auf der Straße. Durch die dann erforderlichen Baufahrzeuge werden die Kinder massiv gefährdet.

- Das recht unrealistisch angegebene Verkehrsaufkommen und eine für die Verkehrssicherheit nicht akzeptable Neufestsetzung einer Tempo-30-Zone gegenüber dem jetzigen „verkehrsberuhigten Bereich“ werden erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensbedingungen vor allem für die vielen Kinder im Elsternwinkel herbeiführen und können so nicht akzeptiert werden. Es hat bereits kürzlich einen Verkehrsunfall mit einem Kind (Radfahrer) gegeben!

- Persönliche und soziale Nachteile:

Ausführung und Folgen der vorgeschlagenen Baumaßnahmen verschlechtern die Wohnqualität erheblich, vermehren die Unsicherheit für zahlreiche Kinder- und Seniorenfamilien.

- Der Elsternwinkel ist als Spielstraße festgelegt und würde während der Bauphase von Baufahrzeugen jeglicher Art stark frequentiert. Weder der Elsternwinkel noch die angrenzende Feudelstraße besitzen einen Kinderspielplatz.

Berücksichtigung:

Bei der Erschließung des Erweiterungsgebiets ist selbstverständlich berücksichtigt, dass die Zufahrt über die Straße Elsternwinkel durch einen verkehrsberuhigten Bereich (Zeichen 325 gemäß StVO – „Spielstraße“) führt. Aus verkehrsplanerischer Sicht ist diese Zufahrtsstraße mit dem Status verkehrsberuhigter Bereich für den fließenden Verkehr der 6 EFH noch aufnahmefähig. Das hinzukommende Verkehrsaufkommen (ca. 12 Pkw bei 6 EFH) ist im Verhältnis zum bestehenden Verkehrsaufkommen (ca. 80 Pkw bei ca. 40 Wohnungen) nicht erheblich. Eine höhere Gefährdung spielender Kinder entsteht durch die Erweiterung nicht. Denn grundsätzlich dürfen hier die Fahrzeugführer die Fußgänger weder gefährden noch behindern, wenn nötig müssen sie warten. Die „Nutzung als Durchfahrt verbietet sich“ somit nicht. Das gilt ebenso für die Baufahrzeuge.

In der ausgelegten Entwurfsfassung ist die öffentliche Verkehrsfläche (Wendeanlage) im Erweiterungsgebiet – ebenso wie die vorgelagerten bestehenden Verkehrsflächen Elsternwinkel – als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Es ist keinesfalls vorgesehen, dass der bestehende Status verkehrsberuhigter Bereich („Spielstraße“) aufgehoben würde.

Ein zusätzlicher Kinderspielplatz wird durch das Erweiterungsgebiet nicht erforderlich. Ein Spielplatz für Kleinkinder wäre erst bei Gebäuden mit mehr als 3 Wohnungen anzulegen (§ 8 Abs. 2 Satz 1 SächsBO). Das gilt auch für die bestehenden Gebäude. Wobei ein solches Verlangen (§ 8 Abs. 2 Satz 3 SächsBO) für die bestehenden Gebäude bei gegebenen Bedingungen dann nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans wäre.

Ordn.-Nr. 23 Bürger	Stellungnahme: 05.02.2007
Ordn.-Nr. 30 Bürger	Stellungnahme: 17.07.2006
Ordn.-Nr. 31 Bürger	Stellungnahme: 18.07.2006
Ordn.-Nr. 34 Bürger	Stellungnahme: 19.07.2006
Ordn.-Nr. 38 Bürger	Stellungnahme: 20.07.2006
Ordn.-Nr. 39 Bürger	Stellungnahme: 20.07.2006
Ordn.-Nr. 40 Bürger	Stellungnahme: 20.07.2006
Ordn.-Nr. 43 Bürger	Stellungnahme: 21.07.2006, 09.02.2007
Ordn.-Nr. 46 Bürger	Stellungnahme: 15.01.2007

Sachverhalt („Parken nicht gesichert“):

- Anhand des ausgelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 05/10 kann ich lediglich einen weiteren Stellplatz außerhalb der Grundstücke für die neu zu errichtenden Häuser ausmachen. Das Parken der Fahrzeuge hintereinander, davon eines in der Garage, wird sich, da umständlich, nicht bewähren, so dass eine Ausdehnung des ruhenden Verkehrs auf den Elsternwinkel die unmittelbare Folge wäre. Mit 2 oder mehr PKW pro Familie ist heutzutage durchaus zu rechnen. Dazu käme noch weiterer Anlieger-/ Besucherverkehr.

- Zum jetzigen Zeitpunkt parken im Elsternwinkel bereits mehr Autos als Stellflächen auf den jeweiligen Grundstücken vorhanden sind, so dass die öffentlichen Parkflächen auch von den Anwohnern mit genutzt werden. Das ist in Ordnung. Man sollte jedoch berücksichtigen, dass in dem neu zu erschließenden Gebiet auch weitere öffentliche bzw. Besucherparkplätze geschaffen werden müssen, da 2 Parkmöglichkeiten auf dem eigenen Grundstück erfahrungsgemäß oft nicht ausreichen (große Kinder mit Pkw, Firmenautos, Besucher) und noch weitere Fahrzeuge die Parksituation im bestehenden Gebiet eskalieren lassen würden.

- Die Parkraumsituation im öffentlichen Bereich ist jetzt bereits zu 100 % ausgelastet. Hier stellt sich die Frage, wo die Besucher der neuen Wohneinheiten, bzw. bei noch höherem Aufkommen der Eigentümer, diese PKW abgestellt werden sollen? Im öffentlichen Bereich der Straße Elsternwinkel ist zur Aufrechterhaltung der Durchfahrtsbreite dies nicht möglich.

- Die öffentlichen Parkplätze reichen heute schon nicht für die jetzigen Bewohner sowie Besucher und sind permanent überbelegt.

- Zu öffentlichen Besucherparkplätzen ist im vorliegenden Bebauungsplan nichts konkretes ausgesagt.

- Insgesamt ist viel zu wenig Raum für den ruhenden Verkehr vorgesehen. Das Vorhaben führt zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die sozialen Verhältnisse: Der ruhende Verkehr wird zum großen Teil auf den ohnehin überlasteten Elsternwinkel ausweichen; denn die Einliegerwohnungen erzeugen größere Pkw-Anzahlen - sicher weit über 20 Pkw -, noch verstärkt von Kunden der angebotenen freien Berufe und die schwierigen Versorgungs- und Schulverhältnisse (s.o.).

- Die im Planentwurf dargelegten Parkflächen sind im Verhältnis zu den geplanten Wohneinheiten völlig unzureichend und würden unweigerliche zu einer Belastung und Überlastung der vorhandenen Parkflächen führen, was auf Kosten der derzeitigen Anlieger gehen würde.

Berücksichtigung:

Eine Ausdehnung des ruhenden Verkehrs auf den Elsternwinkel, bedingt durch das neue Wohngebiet, wird nicht erfolgen. Denn hier müssen die notwendigen (ausreichenden) Stellplätze auf der Grundlage § 49 SächsBO auf dem jeweils eigenem Grundstück errichtet werden. Über die konkrete Anordnung auf

dem Grundstück (Garage oder Freiaufstellung, hintereinander oder nebeneinander) entscheidet der Eigentümer selbst, das ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Das Abstellen auf anderen (fremden) Stellplätzen wäre unzulässig; ebenso auf öffentlichen Parkständen, wenn damit die Errichtung eigener Stellplätze umgangen würde. Zusätzlich wird entsprechend der Empfehlung der EAE 85/95 ein Parkstand für Besucher und Lieferanten im Erweiterungsgebiet eingeordnet. Den gesetzlichen Vorschriften und Planungsrichtlinien wird damit ausreichend entsprochen.

Ordn.-Nr. 23 Bürger	Stellungnahme: 05.02.2007
Ordn.-Nr. 31 Bürger	Stellungnahme: 18.07.2006
Ordn.-Nr. 40 Bürger	Stellungnahme: 20.07.2006
Ordn.-Nr. 45 Bürgerinitiative	Stellungnahme: 30.11.2006

Sachverhalt („Erschließung nicht gesichert“):

- Das Flurstück 341 liegt im Außenbereich und ist, im Gegensatz zur Behauptung vom Planer Herrn Bonitz bei der Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses im Dezember 2006, nicht erschlossen. Zur Erschließung wäre ein Eingriff und Baumaßnahmen am Elsternwinkel notwendig.

- Der Vorhabenträger gibt an, dass die Erschließung gesichert ist. Der Anschluss des Schmutz- und Regenwassers soll vorzugsweise über den Schacht R29S550 vor Haus- Nr. 33 erfolgen. Dies bedeutet die Aufschachtung von 31 m neugebauter und von den Anwohnern des Wohngebietes Elsternwinkel voll privat finanzierter Straße. Der Anschluss der Erdgas- und Trinkwasserleitungen muss ebenfalls über die Straße Elsternwinkel erfolgen. Es stimmt also nicht, das vom Vorhabenträger nur die Aufwendungen der inneren Erschließung zu realisieren sind. Der Vorhabenträger hat also eindeutig Leistungen im öffentlichen Verkehrsraum und damit in der äußeren Erschließung zu erbringen. Der Aufwand für die Herstellung der Anschlüsse, es handelt sich ja nicht bloß um Schachtarbeiten in 1,5 m Tiefe sondern um mindestens 3,5 m für SW-/ RW-Leitungen, gleichbedeutend mit den nicht auszuschließenden und auch nicht durch den Vorhabenträger zu gewährleistenden möglichen späteren Straßenschäden, infolge des bautechnischen Eingriffes und der daraus zu erwartenden Kosten, ist als unwirtschaftlich einzustufen. Die Erschließung ist somit dem Grunde nach gar nicht gesichert, sondern muss erst mit erhöhtem Aufwand, Gefährdungen des öffentlichen und privaten Verkehrs verbunden, realisiert werden.

- Der Anschluss der Versorgungssysteme erscheint recht großzügig bearbeitet! Das (in Annoncen als voll erschlossenes Bauland angezeigte) Gelände soll an das vom Elsternwinkel erheblich mitfinanzierte System angeschlossen werden, muss aber doch wohl aus der jetzigen Landwirtschaftsfläche überhaupt erst erschlossen werden?

- Die Erschließung des Flurstückes 341 ist nicht gesichert, sondern muss erst durch die Verlegung der Schmutz- und Regenwasserleitungen, des Trinkwassersystems aus dem Bereich der vorhandenen Straßen Elsternwinkel geschaffen werden. Dies ist mit dem Eingriff in die von den anliegenden Anwohnern privat finanzierte Straße verbunden und stellt gleichzeitig einen Eingriff in den öffentlichen Verkehrsraum dar. Um die Erschließung zu sichern sind insgesamt 35 m öffentliche Straße zu öffnen. Damit ist das Flurstück 341 nicht als erschlossen zu bezeichnen. Die Aussage in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 05/10, dass lediglich Maßnahmen der inneren Erschließung vom Vorhabenträger zu realisieren sind, entspricht damit nicht den örtlichen Gegebenheiten.

Berücksichtigung:

Wenn hier – im städtebaulichen Zusammenhang – von gesicherten Erschließung gesprochen wird, dann ist damit gemeint, dass die Medien am Standort (im Sinne der „äußeren“ Erschließung) anliegen. Das schließt durchaus ein, dass Eingriffe und Baumaßnahmen im Straßenraum notwendig werden. So wird das auch in der Begründung zum Bebauungsplan (in der ausgelegten Entwurfsfassung) erläutert. U.a.

heißt es in Kapitel 4.: „Die stadttechnische Erschließung (Trinkwasser-, Strom- und Gasversorgung, Entwässerung) erfolgt mit Anschluss an die bestehenden Netze in der Straße Elsternwinkel (Anschlusspunkte bis ca. 30 m außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs).“ „Äußere“ und „innere“ Erschließung sind keine bestimmten Gesetzesbegriffe. Deren Abgrenzung voneinander ist somit auch nicht einheitlich definiert. Letztlich kommt es aber gar nicht auf diese Begriffsbestimmung an.

Entscheidend ist hier (vorhabenbezogener B-Plan), dass der Vorhabenträger auf der Grundlage § 12 BauGB sämtliche Erschließungsleistungen realisiert und deren Kosten trägt. Die Frage der Wirtschaftlichkeit ist damit ein (sein) privater Belang. In jedem Fall hat er auch dafür Sorge zu tragen, dass Gefährdungen des Verkehrs sowie spätere Straßenschäden, infolge des bautechnischen Eingriffs, ausgeschlossen sind. Dazu werden entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag mit der Stadt getroffen.

Im Übrigen muss auch nicht – anders als bei den Zulässigkeitsvoraussetzung nach §§ 34, 35 BauGB – bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die Erschließung von vornherein gesichert (hergestellt) sein. Das Plangebiet muss nur im weiteren erschließbar sein. Üblicherweise ist die Herstellung der Erschließung erst eine Folge des Bebauungsplans.

Ordn.-Nr. 23 Bürger	Stellungnahme: 05.02.2007
Ordn.-Nr. 31 Bürger	Stellungnahme: 18.07.2006
Ordn.-Nr. 34 Bürger	Stellungnahme: 19.07.2006
Ordn.-Nr. 41 Bürger	Stellungnahme: 20.07.2006
Ordn.-Nr. 45 Bürgerinitiative	Stellungnahme: 06.02.2007

Sachverhalt („Ausgleichsfläche ohne Wert):

- Weiterhin wäre die geplante Ausgleichsfläche für Pflegemaßnahmen von keiner Seite aus zugänglich. Eine Folge wäre die totale Verunkrautung, gepflanzte Gehölze würden vermutlich eingehen, Anlieger werden dadurch belästigt und die angrenzende landwirtschaftliche Fläche verlöre an Nutzwert.

Wer konkret für die Pflege verantwortlich wäre, lässt sich den Unterlagen nicht entnehmen. Genannt wird eine „vertragliche Vereinbarung zwischen Verursacher, Grundstückseigentümer, sowie der Stadt“, sagt aber nichts weiter darüber aus. Betrachtet man die derzeitige Haushaltslage, kann man davon ausgehen, dass eine Pflege dieser Fläche sowieso nie in Betracht kommen wird. Des weiteren erscheint mir eine 3-jährige Pflegeperiode als absolut nicht ausreichend, um die Ausgleichsfläche danach sich selbst zu überlassen.

- Die Darstellungen des Vorhabenträgers zur „Ausgleichsfläche“ halten wir insgesamt für eine demagogische Verwirrungsaktion zur angeblichen positiven Wirkung auf die Umwelt und Natur. Schade, das sie nicht bebaut werden kann, weil dadurch die besagte maßvolle Erweiterung wohl kippen würde.

Die angebliche künftige Grünlandextensivierung mit einer 1-2 maligen Mahd der „bunten Wiese“ wird jetzt schon seit fast 6 Jahren praktiziert. Zwischendurch wachsen die Gräser und Kräuter fast bis 1 m Höhe. Für welche Wildtiere, wir wussten gar nicht, dass Insekten dazu zählen, soll denn das Nahrungsangebot bereichert werden?

Die Argumentation des Vorhabenträgers zur künftigen Bewirtschaftung der Ausgleichsfläche stellt keine Neuordnung sondern lediglich eine Beibehaltung bereits praktizierter Nutzung dar und wird also zu keiner Verbesserung der Gestaltung der „bunten Wiese“ führen.

Die geplanten grünordnerischen Maßnahmen werden keine neuen Lebensraumstrukturen schaffen, eher werden durch die geplante Bebauung diese zerstört.

- Die so genannte Ausgleichsfläche wird schon seit vielen Jahren so genutzt, wie sie als Ausgleich dann genutzt werden soll. Damit wird nichts bewirkt.

- Überdies erklärt die Planung nicht, wie die Ausgleichsflächen überhaupt erreichbar wären. Die in der Planung vorgeschlagene extensive Bewirtschaftung der Ausgleichsfläche hat zwangsläufig Wildwuchs und Samenflug (auch von Unkraut) zur Folge. Das muss von den umliegenden Grundstückseigentümern nicht geduldet werden. Das gilt umso mehr, als im Hinblick auf die oben bereits erwähnte mangelnde Zufahrt zu den Austauschflächen über kurz oder lang ohnehin damit zu rechnen ist, dass die Flächen nicht mehr gepflegt werden.

Soweit im Übrigen als grundsätzliche Ziele der Ausgleichsmaßnahmen angegeben werden, „(a) die Ausgliederung der Fläche aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und statt dessen Grünlandextensivierung mit Baumpflanzungen, (b) Aufwertung und Ergänzung bereits vorhandener Biotopstrukturen und (c) Anlage neuer Biotopstrukturen mit der Zielsetzung Biotopverbund“, ist dies nicht auch nur ansatzweise nachvollziehbar. Derzeit gibt es auf der betreffenden Fläche nämlich derartige Biotopstrukturen nicht; sie können deshalb auch nicht aufgewertet oder ergänzt werden. Einen realen, konkreten Hintergrund können die betreffenden Ausführungen deshalb nicht haben.

- Wie soll man in diesem Zusammenhang, die nun angeblich entstehende magere Frischwiese verstehen. Bis jetzt wachsen hier doch ganz produktive Gräser und Kräuter. An der ökologisch nicht vertretbaren Inanspruchnahme von Grünland ändert die Ausgleichsfläche nichts. Zudem ist nicht nachgewiesen, wie die Ausgleichsfläche überhaupt gepflegt werden soll. Die Fläche ist von fremdem Grund und Boden umgeben.

Berücksichtigung:

Zufahrt bzw. Zugang zur Bewirtschaftung der Ausgleichsfläche sind über den nördlich angrenzenden Feldweg vorgesehen und gesichert. Der Feldweg führt über benachbarte Grundstücke (Nrn. 333/4, 336/175) eines anderen Eigentümers. Von ihm liegt die schriftliche Einwilligung (Schreiben vom 10.02.2007) zur dauerhaften Begehung und Befahrung dieses Wegs zum Zwecke der Bewirtschaftung der Ausgleichsfläche vor.

Die Ausgleichsfläche soll zu einer „mageren Frischwiese“ entwickelt werden. Die dafür erforderlichen erstmaligen Maßnahmen sowie die künftig regelmäßige extensive Bewirtschaftung (Mahd mit Beräumung des Mähgutes 1 bis 2-mal jährlich, Verzicht auf den Einsatz chemisch-synthetischer Pflanzenschutz- und Düngemittel und organischer Düngemittel) sind im Bebauungsplan – in Teil B – konkret festgelegt.

Eine „Verunkrautung“ im Sinne von Wildwuchs soll durch die extensive Bewirtschaftung der Ausgleichsfläche nicht entstehen. Deshalb ist ja eine regelmäßige Pflege vorgesehen, die durch Vertrag auch gesichert wird. Die Pflege obliegt dem (privaten) Eigentümer. Samenflug – auch solcher von „Unkraut“ – beeinträchtigt die angrenzende Grünlandnutzung nicht; ebenso nicht die umgebende Acker- bzw. Grabelandnutzung. Denn die Beeinflussung von der relativ kleinen Ausgleichsfläche ist unerheblich im Verhältnis zu entsprechenden Beeinflussungen von den anderen umliegenden Vegetationsflächen (Waldränder, weitere Grünlandflächen, Hausgärten). Von diesen geht auch Samenflug aus.

Die im Vertrag festgeschriebene 3-jährige Pflegeperiode dient zur Sicherung (Anwachsen) eines funktionsfähigen Vegetationsbestandes. Danach erfolgt weiterhin – auf Dauer – die Pflege durch den Eigentümer. Keinesfalls darf die Ausgleichsfläche „danach sich selbst überlassen“ werden.

Eine im Sinne der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz erforderliche ökologische Aufwertung der Ausgleichsfläche gegenüber dem bisherigen Zustand ergibt sich in Folge der künftig extensiven Bewirtschaftung (wie oben dargelegt). Durch diese Form der Bewirtschaftung erhält die Fläche eine ökologisch eindeutig höherwertige Ausprägung.

Es trifft daher nicht zu, dass „die Ausgleichsfläche schon seit vielen Jahren so genutzt wird“ bzw. dass „sie nichts ändert“. Im Umweltbericht unter 2.a) ist der derzeitige Zustand dargelegt: Die Fläche des Plangebietes wird derzeit als Grünland bewirtschaftet. Sie entspricht in ihrer Ausprägung mesophilem Grünland. Im Artenspektrum dominieren hier Gräser und Kräuter, wie Wiesen-Knäuelgras, Kriechende Quecke, Rotschwengel, Gemeiner Löwenzahn, Weißklee, Spitzwegerich und Wiesensauerampfer.

Als mesophiles Grünland werden Wiesen oder Weiden der mäßig intensiv genutzten Standorte im Tief- und Hügelland bezeichnet. Hier ist im Vergleich zum Intensivgrünland die Vegetation zwar meist schon artenreicher, jedoch nicht von einem solchen vielfältigen Artenspektrum, wie es durch die geplanten Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche künftig erreicht werden soll.

Auf der geplanten „mageren Frischwiese“ (mit Baumpflanzungen) wird sich eine solche erstrebte arten- und blütenreiche Gras-Kraut-Vegetation entwickeln. Im Artenspektrum werden beispielsweise vertreten sein: Rundblättrige Glockenblume, Kleines Habichtskraut, Wiesenflockenblume, Borstgras und andere. Das Nahrungsangebot für wildlebende Tiere (insbesondere für Insekten, die mit am Anfang der Nahrungskette stehen) wird damit bereichert. Von dem Insektenaufkommen profitieren wiederum verschiedene Vogelarten. Außerdem wird durch die entstehende „bunte Wiese“ und die (locker) gepflanzten Bäume das Landschaftsbild belebt und verschönert. Mit zunehmenden Alter der Bäume gewinnen diese auch an Lebensraumfunktionen (Bruthöhlen, Ansitzwarten, Nahrung für Tiere).

Mit dem in der Begründung verwendeten Begriff „wildlebende“ Tiere (nicht „Wildtiere“) sind, wie der Name es sagt, alle in der Natur frei lebenden Tiere, also auch Insekten, gemeint.

Bei dem fachterminologisch bestimmten Begriff „magere Frischwiese“ bezieht sich „mager“ auf eine gewisse Nährstoffarmut des Standorts. Die ist maßgebliche Voraussetzung, dass sich die vielgestaltige Pflanzengesellschaft entwickeln kann. Die erstrebte Nährstoffarmut wird durch den künftigen Verzicht auf Düngemittel (s.o.) erreicht. Hierin besteht ein wesentlicher Unterschied zum bisherigen Umgang mit dieser Fläche. Denn Nachfragen beim Nutzer der derzeitigen Grünlandfläche (künftig Ausgleichsfläche + Baugebietsfläche) ergaben, dass diese u.a. seit 2004 jährlich 2 mal mineralisch gedüngt wurde (jeweils mit 100 kg Kalkammon). Durch den Verzicht darauf wird somit die Voraussetzung für einen sich entwickelnden größerem Artenreichtum an Pflanzen und Tieren im landwirtschaftlich genutzten Raum geschaffen.

Gleichzeitig wird mit der Entwicklung der Ausgleichsfläche zu einem Biotopverbund beigetragen. Wenn es im B-Plan heißt, dass mit dieser Fläche vorhandene Biotopstrukturen aufgewertet und ergänzt sowie neue angelegt werden sollen, so bezieht sich das auf deren weiträumige Vernetzung im Landschafts- und Siedlungsraum. Mit Biotopstrukturen sind nicht etwa nur die unter besonderem Schutz stehenden Biotope (§ 26 SächsNatSchG) gemeint, sondern die verschiedensten Lebensräume in der Umgebung. Die Vernetzung muss dabei nicht überall lückenlos sein. Auch „inselartige“ Aufwertungen (wie bei dieser Ausgleichsfläche) tragen zum angestrebten weiträumigen Biotopverbund bei. Dieser hat zum Ziel, das Überleben bestimmter Arten zu sichern. Der Biotopverbund ist dann gegeben, wenn ein räumlicher Kontakt zwischen Lebensräumen besteht, der eine funktionale Vernetzung zwischen den Organismen (Lebewesen) in Form von Beziehungssystemen ermöglicht. Das heißt, die zwischen gleichartigen Lebensräumen liegende Fläche muss für die Organismen überwindbar sein.

In der ökologischen Aufwertung einer ca. 2.900 m² großen Fläche im Landschaftsraum durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege – d.h. durch Entwicklung eines größeren Artenreichtums und eines Biotopverbunds sowie durch Gestaltung des Landschaftsbilds – liegt somit der Wert dieser Ausgleichsfläche. Die mit der baulichen Entwicklung des Gebiets einhergehenden Eingriffe in den Naturhaushalt, d.h. die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Grünlandfläche, werden damit im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB ausgeglichen. Das erfolgt hier vorteilhaft im unmittelbaren Umfeld des Eingriffs.

Ord.-Nr. 23 Bürger	Stellungnahme: 11.07.2006
Ord.-Nr. 24 Bürger	Stellungnahme: 11.07.2006
Ord.-Nr. 31 Bürger	Stellungnahme: 18.07.2006
Ord.-Nr. 36 Bürger	Stellungnahme: 20.07.2006
Ord.-Nr. 37 Bürger	Stellungnahme: 20.07.2006

Sachverhalt („Landschaftsbild und Ortsbild gestört“):

- Der Elsternwinkel liegt unmittelbar am Stadtrand und bietet für Autofahrer den ersten Anblick der Stadt, die über die B95 in die Stadt fahren. Besuchern der Stadt und Einheimischen als Erstes einen zugewinkelten Hang zu präsentieren, ist für keinen Chemnitzer wünschenswert.

- Unser kleines Wohngebiet fügt sich in seiner bestehenden Größe harmonisch in die Landschaft ein. Eine Vergrößerung würde dieses Bild zerstören und wiederum Grünfläche vernichten, die doch unsere Stadt so attraktiv macht.

- Wie vorangestellt schon beschrieben, wird sich durch die geplante Bebauung, insbesondere durch die Festsetzungen zu baulichen Gestaltungsmöglichkeiten und der sich daraus ergebenden Beeinträchtigungen des örtlichen Gestaltungskonzeptes, die Landschaft wesentlich beeinflusst.

- Das Wohngebiet Elsternwinkel wurde damals so konzipiert, dass es sich optisch gut ins Landschaftsbild einfügt. Durch die Straße, die im Gebiet angelegt wurde, stellt das Ganze eine geschlossene Einheit dar. Eine Erweiterung würde diese Einheit nicht nur optisch gefährden.

- Das bestehende Wohngebiet stellt eine in sich abgeschlossene Einheit dar und passt sich der landschaftlichen Ordnung an. Die natürliche Eigenart der Landschaft würde durch die Bebauung beeinträchtigt, indem die landwirtschaftliche nutzbare Fläche verringert wird und die übrige verbleibende Fläche in ihrer Nutzung eingeschränkt wird.

Berücksichtigung:

Durch die maßvolle Erweiterung des Wohngebiets um 6 EFH wird der Hang nicht „zugewinkelt“. Das zu bebauende Flurstück 341 ist Bestandteil eines von Wiesen („Rehwiesen“) und umgebenden Wald geprägten Landschaftsbilds. Auf Grund seiner geringen Größe innerhalb dieses Landschaftsraums und seiner direkten Anbindung an die bestehende Siedlung ist es aber nicht so entscheidend prägend für das gesamte Landschaftsbild. Der Siedlungskörper wird durch die geplante Erweiterung nicht in den Landschaftsraum ausufern; es wird zu keiner Zersiedlung der Landschaft kommen. Aus der Fernsicht von der B 95 aus präsentiert sich der größte Teil des Hangs, vor allem der landschaftsgestalterisch besonders sensible Horizontbereich, weiterhin frei von Bebauung. Das Wohngebiet befindet sich am Fuß des Hangs; vorgelagert ist der Wald.

Desweiteren wird eine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch die im Plan festgesetzte ortsbildtypische Gestaltung der Häuser (Dachlandschaft) und die starke Durchgrünung der Grundstücke vermieden.

Ord.-Nr. 23 Bürger Stellungnahme: 11.07.2006
Ord.-Nr. 44 Bürger Stellungnahme: 20.07.2006

Sachverhalt („weitere Ausdehnung des Wohngebiets“):

- Eine weitere Bebauung über die geplanten Häuser hinaus, kann bei Genehmigung des jetzigen Vorhabens keiner ausschließen.
- Im Gegenteil, es könnte nach nochmaliger stiller Änderung des Flächennutzungsplanes die „maßvolle Erweiterung des Wohngebietes“ nach den jetzt vorliegenden Planungen um ein Vielfaches fortgesetzt werden.

Berücksichtigung:

Eine weitere Bebauung ist ausgeschlossen. Der Flächennutzungsplan (als vorbereitende Bauleitplanung) weist hierfür keine weiteren Bauflächen aus.

Ord.-Nr. 26 Bürger Stellungnahme: 13.07.2006
Ord.-Nr. 31 Bürger Stellungnahme: 18.07.2006
Ord.-Nr. 33 Bürger Stellungnahme: 07.02.2007
Ord.-Nr. 40 Bürger Stellungnahme: 08.02.2007
Ord.-Nr. 41 Bürger Stellungnahme: 20.07.2006
Ord.-Nr. 44 Bürger Stellungnahme: 20.07.2006
Ord.-Nr. 45 Bürgerinitiative Stellungnahme: 30.11.2006
Ord.-Nr. 46 Bürger Stellungnahme: 15.01.2007

Sachverhalt („Natur gestört“):

- Durch den Bau der 6 Wohnhäuser werden die Naturverhältnisse gestört.
- Wenn es sich hier um vorhandene Biotopstrukturen handelt und wir es hier mit einem schönen Landschaftsbild zu tun haben, fragen wir uns: „Woher gestattet sich dann der Mensch, darin zu bauen und das vorhandene Landschaftsbild, einschließlich des Lebensraumes für Tiere zu zerstören?“
- Umwelt: Im Umweltbericht 2006 von Umweltminister Gabriel heißt es, zwei Drittel aller Biotope sind in Gefahr (werden durch Häuser- Straßenbau und andere Versiegelungen zerstört). Wir wissen, so der Minister, je ärmer die Artenvielfalt und die Lebensräume sind, desto anfälliger sind die Menschen für Krankheiten.
- Landschaftliche und Naturschutzbelange sowie Anwohnerbelange würden entgegen der vielfach schöngefassten Darstellung erheblich beeinträchtigt.
- Das geplante Bauvorhaben ruft erhebliche Änderungen in der Natur, Tier- und Pflanzenwelt für Generationen hervor.
- Die im jetzigen Entwurf (10.10.2006) aufgezeigten Ausgleichsmaßnahmen beschreiben mit viel Prosa eventuelle Lösungsansätze, sind aber komplett oberflächlich sowie völlig unvollständig dargestellt. Aus heutiger Sicht kann dies nur als Absichtsmaßnahme anerkannt werden, nicht aber als verbindlich dargestellte Maßnahme zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der erheblichen Umweltauswirkungen (Entwurf, Seite 33) und der Wohn- und Lebensqualität der heutigen Bewohner des Elsternwinkels.

- Vernichtung von landwirtschaftlich genutzter Fläche und damit wesentlicher Lebens- und Nahrungsgrundlagen der ansässigen Tiere.

- Weiterhin würden die Belange des Naturschutzes beeinträchtigt.

Berücksichtigung:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte die obligatorische Umweltprüfung. Die ermittelten Auswirkungen der Bebauung sind im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass Eingriffe in Natur und Landschaft (dazu zählt auch das Landschaftsbild) durch eine Reihe von städtebaulichen, baulichen und grünordnerischen Maßnahmen minimiert werden. Der Eingriff besteht dabei insbesondere in der Versiegelung landwirtschaftlich genutzter Fläche, und damit auch in der Reduzierung von Nahrungsgrundlagen ansässiger Tiere. Als Minimierung des Eingriffs sind hier vor allem die relativ geringe Größe des Erweiterungsgebiets und die sich in den umgebenden Siedlungskörper (Landschaftsbild) einfügenden Wohnhäuser zu sehen. Unvermeidbare Auswirkungen (also durch Versiegelung) werden durch Ausgleichsmaßnahmen, sowohl im Baugebiet selbst (Bepflanzung der Hausgärten, Versickerung), als auch angrenzend an dieses (ökologische Bepflanzung der Ausgleichsfläche), kompensiert. Nach Realisierung der Baumaßnahmen und der Ausgleichsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Das wird auch von den zuständigen Fachbehörden so anerkannt. Von da erfolgte grundsätzliche Zustimmung zum Bebauungsplan, eingeschlossen Umweltbericht und Ausgleichsmaßnahmen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind keine bloße Absichtserklärung, sondern sie sind im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Darüberhinaus erfolgen im Durchführungsvertrag und in einem dreiseitigen Vertrag Zwischen Stadt, Vorhabenträger und Eigentümer der Ausgleichsfläche verbindliche Regelungen zur Durchführung der Maßnahmen und zu deren dauerhaften Sicherung.

Die „Ausgleichsmaßnahmen“ – im Sinne umweltrechtlicher Definitionen – beziehen sich auf Natur und Landschaft. Damit werden aber gleichzeitig auch Belange berücksichtigt, die zur „Lebensqualität der heutigen Bewohner des Elsternwinkels“, und natürlich der Bevölkerung im Allgemeinen, beitragen.

Ordn.-Nr. 27 Bürger	Stellungnahme: 15.07.2006
Ordn.-Nr. 31 Bürger	Stellungnahme: 18.07.2006
Ordn.-Nr. 33 Bürger	Stellungnahme: 07.02.2007
Ordn.-Nr. 34 Bürger	Stellungnahme: 19.07.2006
Ordn.-Nr. 35 Bürger	Stellungnahme: 20.07.2006
Ordn.-Nr. 37 Bürger	Stellungnahme: 20.07.2006
Ordn.-Nr. 39 Bürger	Stellungnahme: 20.07.2006
Ordn.-Nr. 40 Bürger	Stellungnahme: 20.07.2006
Ordn.-Nr. 43 Bürger	Stellungnahme: 21.07.2006, 09.02.2007
Ordn.-Nr. 46 Bürger	Stellungnahme: 15.01.2007

Sachverhalt („äußere Verkehrserschließung mangelhaft“):

- In Ihrer Begründung sind auf Seite 7 zwei Anbindungen angegeben. Während die Zufahrt über die Feudelstraße dank Initiative von Frau Reiche und mir zur teilweisen Erneuerung der Feudelstraße vor 4 Jahren als einigermaßen annehmbar anzusehen ist, stellt die andere Anbindung eine einzige Katastrophe dar. In Ihrer Darstellung fehlt der entscheidende Punkt dieser Strecke, der Kirchsteig, der besonders im Winter ein normales Befahren dieser Anbindung nicht möglich macht und zu einigen Kilometern Umweg zwingt, wenn man aus Richtung Klaffenbach kommt oder dorthin fahren will. Der letzte Teil der Zufahrt (oberer Teil der Feudelstr.) ist für beide Anbindungen gleich und muss auch von uns als Bewohner der Rehwiesenstr. genutzt werden. Im Winter kommt es hier zu katastrophalen Verhältnissen, weil viele Fahrzeuge diesen Berg nicht schaffen und die nachfolgenden zum Halten zwingen bzw. in

diese hineinrutschen. In den letzten beiden Wintern war dieser Teil der Feudelstr. deshalb mehrmals unbefahrbar. Da diese von Ihnen vorgesehene Bebauung zur Erhöhung der Verkehrsdichte um bis zu 20 Fahrzeugen führt und die oben angegebenen Verhältnisse weiter verschlimmern würde, lehnen wir die vorgeschlagene Bebauung ab.

Haben die Verfasser der Begründung überhaupt, wie die Vertreter der Landwirtschaft, alles persönlich angeschaut und sind die auf Seite 7 empfohlene Anbindung nach Süden einmal abgefahren?

- Die Darstellung des Vorhabenträgers zur verkehrstechnischen Anbindung muss schon fast mit völliger Ortsunkenntnis verbunden oder als bewusst falsche Aussage gewertet werden. Zur Stöckelstraße gelangt man nur, wenn man über den Kirchsteig fährt. Dessen Zustand, für Gegenverkehr nicht geeignet, Straßenzustand mehr als schlecht, lässt eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens gar nicht zu. Da bereits jetzt dieser Verkehrsweg von allen möglichen Nutzern, nicht nur als „Schleichweg“ befahren wird, ist eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens in diese Richtung nicht zu vertreten. Seitens der Stadt Chemnitz wurde anliegenden Bewohnern bereits mitgeteilt, den Kirchsteig mit der Regelung Einbahnstraße zu versehen. Dies wiederum führt zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens über die Tempo-30 Zone Feudelstraße - Harthauer Straße und würde auch dort für die Anwohner dieser ruhigen Wohnlage erhebliche Verluste ihrer Wohnqualität bringen.

- Im Bericht vom Straßenamt steht: Die Zufahrt zum EW ist über die neue Feudelstraße gegeben. Die Feudelstraße ist aber nur ab Einmündung Gießereiweg landwärts neu! Die Zufahrt erfolgt aber über die Harthauer und Feudelstraße, und diese sind in einem sehr schlechten Zustand. Das trifft auch auf die Zufahrt über die Klaffenbacher Straße und den Kirchsteig zu. Außerdem ist zu beachten, dass sich der Fahrzeugbestand um ca. 25 PKW erhöhen wird.

- Das Verkehrsaufkommen wird sich merklich erhöhen. Die Anbindung über Stöckelstraße und Kirchsteig ist schon heute in einem sehr schlechten Zustand.

- Der seit ca. 20 Jahren immer schlechter werdende Straßenzustand, vor allem des oberen Teiles der Feudelstraße, hatte sich nach einer einjährigen Bauzeit einer Pumpstation für das Abwasser (ESC) im Jahr 2001/02 dramatisch verschlechtert. Nach Abschluss dieser Abwasseranlage wurde dann die Feudelstraße ab Gießereiweg bis Beginn Elsternwinkel saniert. Nach 5 Jahren beginnt die Straßendecke an einigen Stellen zu reißen und sich die Straße am Hang abzusenken!

- Weiterhin ist die Anbindung des gesamten Wohngebietes über Kirchsteig bzw. Feudelstraße unzureichend gelöst.

- Die Verkehrserschließung über die enge, meist von ruhendem Verkehr zusätzlich beengte dicht bewohnte Feudelstraße und über die noch engere, kaum befestigte und verkehrsbeschränkte Stöckelstraße ist jetzt bereits unzureichend. Die Bauplanung macht diese Schwierigkeiten noch größer.

- Die territorial bedingte einseitige Zufahrtsmöglichkeit über die Feudelstraße zum Elsternwinkel ist in einem solchen Zustand, der ein weiteres Anschwellen des Verkehrsaufkommens nicht zulässt. Die Zufahrt Kirchsteig ist für das jetzige Verkehrsaufkommen schon heute unzureichend, weiterer Verkehr würde die Unfallgefahr erheblich steigern, da der Kirchsteig keinen Begegnungsverkehr zulässt.

Berücksichtigung:

Die Zufahrt über den Kirchsteig ist tatsächlich sehr eng und steil und entsprechend durch Verkehrszeichen ausgeschildert. Insbesondere im Winter ist diese Straßenverbindung nicht unbedingt als Zufahrt für den Elsternwinkel und die Rehwiesenstraße geeignet. Unabhängig davon besteht jedoch über die Feudelstraße eine ausreichende Anbindung an das umgebende Straßennetz, auch wenn diese einige Mehrkilometer für Fahrten in Richtung Klaffenbach erfordert. Die Feudelstraße wurde teilweise

erneuert, so dass eine hinreichende und insbesondere vor dem Bereich Elsternwinkel gute Fahrbahn vorhanden ist. Der Elsternwinkel und die Feudelstraße sind gemäß Winterdienstdokument in die Kategorie B eingestuft. Diese Straßen werden nach dem Netz A beräumt. Ungeachtet dessen, wurde durch das Tiefbauamt der ASR nochmals gebeten, die kritischen Bereiche im Winterdienst besonders zu beachten. Die Situation im Winter ist vorwiegend den vorhandenen topographischen Verhältnissen geschuldet, die durch das Tiefbauamt nicht geändert werden können. Hier wird an die Vernunft der Fahrzeugführer appelliert, mit entsprechender Geschwindigkeit und ausreichendem Abstand zum vorherigen Fahrzeug die Straßen zu befahren. Durch die Erweiterung um 6 Wohneinheiten wird mit einer Erhöhung des Verkehrs um 12 Pkw gegenüber den derzeit etwa 80 Pkw (jeweils 2 Pkw/ WE angenommen) gerechnet. Diese Erhöhung stellt keine unzumutbare Verkehrsbelastung dar. Dass sich der Fahrzeugbestand um ca. 25 PKW erhöhen wird, wie behauptet, kann nicht prognostiziert werden.

Ord.-Nr. 27 Bürger	Stellungnahme: 15.07.2006
Ord.-Nr. 33 Bürger	Stellungnahme: 19.07.2006
Ord.-Nr. 37 Bürger	Stellungnahme: 20.07.2006

Sachverhalt („Landwirtschaft wird beeinträchtigt“):

- Alle weiteren Bebauungen behindern in erheblichem Maße die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen.
- Die geplante Baufläche wird landwirtschaftlich genutzt und ist auch als solche verpachtet.
- Die landwirtschaftlich nutzbare Fläche wird verringert und die übrige verbleibende Fläche wird in ihrer Nutzung eingeschränkt.

Berücksichtigung:

Eine Einschränkung des Landwirtschaftsbetriebs, welcher die westlich an die geplante Wohnbebauung angrenzenden Flächen (Flurstück Nr. 340) bewirtschaftet und weiterhin bewirtschaften wird, tritt nicht ein. Die ausreichend breite Zufahrt zu diesen Flächen ist durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ gesichert. 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 §§ 9-16 (Grenzabstände für Pflanzen), die Rechtsgrundlage. Dementsprechend ist bei der Anlage der Baugrundstücke auf die benachbarte landwirtschaftliche Nutzung Rücksicht zu nehmen.

Andererseits gilt für die Weidefläche grundsätzlich (d.h., es galt auch bisher schon bezüglich der jetzt benachbarten Grünlandfläche), dass Elektroweidezäune im entsprechenden Abstand von den Grundstücksgrenzen zurückzusetzen sind. Denn solche Zäune gelten nicht als ortsübliche Einfriedung i.S. des § 4 SächsNRG.

Die geplante Bebauung und damit der Entzug landwirtschaftlicher Nutzfläche auf Flurstück 341 erfolgt natürlich im Einvernehmen mit dem jetzigen Eigentümer (anders könnte das auch nicht sein) und auch mit dem Nutzer (Pächter) dieser Grünlandfläche. Eine zwischen Beiden seit 10/2003 bestehende Nutzungsvereinbarung wurde in Hinblick auf die vorgesehene Bebauung (07/2006) einvernehmlich aufgehoben, mit der Option, dass die Nutzung bis vor Beginn der Bauarbeiten weiter erfolgen kann. Eine Einschränkung dieses landwirtschaftlichen Betriebs (des Pächters) tritt dadurch erklärtermaßen nicht ein.

Es obliegt künftig dem Eigentümer, bezüglich der verbleibenden Fläche für die Landwirtschaft (Ausgleichsfläche) einen neuen Nutzungsvertrag einzugehen. Dieser erfolgt sowohl auf privatrechtlicher Grundlage (was die Nutzungsrechte durch den künftigen Pächter betrifft) als auch auf öffentlich-rechtlicher Grundlage (was die ökologische Bewirtschaftung im Sinne einer dauerhaften Sicherung als Ausgleichsfläche betrifft).

Ordn.-Nr. 27 Bürger Stellungnahme: 15.07.2006
Ordn.-Nr. 31 Bürger Stellungnahme: 18.07.2006

Sachverhalt („Schwarzwild im UB irrtümlich genannt“):

- Wir haben seit Jahrzehnten kein Schwarzwild gesehen und möchten es auch nicht.

- Schwarzwild wurde bisher nicht gesichtet, zum Glück auch.

Berücksichtigung:

Die ursprünglich (Vorentwurf) irrtümlicherweise im Umweltbericht enthaltene Beschreibung wurde entsprechend korrigiert.

Ordn.-Nr. 28 Bürger Stellungnahme: 17.07.2006
Ordn.-Nr. 33 Bürger Stellungnahme: 19.07.2006
Ordn.-Nr. 45 Bürgerinitiative Stellungnahme: 30.11.2006, 11.12.2006, 06.02.2006
Ordn.-Nr. 46 Bürger Stellungnahme: 15.01.2007

Sachverhalt („InSEP/RHK Wohnen – F-Plan – B-Plan“):

- Stadtentwicklungsprogramm für den Stadtteil Harthau, Stand 2006, beinhaltet, dass das Plangebiet landwirtschaftliche Nutzfläche bleibt.

- Verstoß gegen das Stadtentwicklungsprogramm Harthau (April 02), dort steht sinngemäß, zur Änderung des Flächennutzungsplanes besteht keine Notwendigkeit !

- Der vorgelegte Entwurf der Wohnbebauung stimmt nicht mit dem Räumlichen Handlungskonzept Wohnen - Siedlungswohnungsbau überein. In diesem Konzept wird vorrangig auf eine Nutzung vorhandener innerstädtischer Grundstücke, die Erschließung von Brachland hingewiesen und die Bebauung auf der „Grünen Wiese“ nur unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten vorgesehen.

- Dieser Aussage (Bauland) entgegen steht das integrierte Stadtentwicklungsprogramm des Stadtteils Harthau, in dem der Standort Elsternwinkel zum Siedlungswohnungsbau nicht ausgewiesen ist. Für eine Bebauung fehlt somit die gesetzliche Grundlage.

- Folgende Kritik- und Bedenkenpunkte sind nach wie vor nicht geklärt: Das Flurstück 341 ist im Integrierten Stadtentwicklungsprogramm und Im Räumlichen Handlungskonzept Wohnen nicht als Wohnbauentwicklungsfläche ausgewiesen.

- Der Elsternwinkel ist ein Wohngebiet, welches in sich abgeschlossen ist, umgeben von Feldern und Wiesen, die landwirtschaftlich genutzt werden. Mit der beabsichtigten Beschlussfassung zur „Erweiterung Elsternwinkel“ kommt es m. E. zu einem Widerspruch zum Stadtentwicklungsprogramm Gebiet Süd-Ost, Stadtteil 45 Harthau. Dort ist zu entnehmen, dass „keine Notwendigkeit eines Fortschreibungsbedarfs des Flächennutzungsplans besteht.“ (Stand 04/2002). Landwirtschaftliche Nutzflächen sollten erhalten bleiben und nicht durch Umwandlung in Bauland der Versiegelung und

Bebauung zugeführt werden. Die geplante „Erweiterung Wohngebiet Elsternwinkel“ liegt m. E. im Außenbereich und ist demzufolge kein Bauland und nach § 35 BauGB unzulässig.

Berücksichtigung:

Das Stadtentwicklungsprogramm und das Räumliche Handlungskonzept Wohnen stehen nicht im Widerspruch zum Flächennutzungsplan. Auf Grund der unbedeutenden Größenordnung ist die Erweiterungsfläche „Elsternwinkel“ im integrierten Stadtentwicklungsprogramm und im Räumlichen Handlungskonzept Wohnen nicht mit erfasst.

Definitiv ist sie aber im Flächenutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Und das ist für den Bebauungsplan maßgeblich. Es besteht somit tatsächlich keine „Notwendigkeit eines Fortschreibungsbedarfs des Flächennutzungsplan“ bezüglich dieser Wohnbaufläche.

Ord.-Nr. 29 Bürger

Stellungnahme: 17.07.2006

Ord.-Nr. 40 Bürger

Stellungnahme: 20.07.2006, 08.02.2007

Ord.-Nr. 42 Bürger

Stellungnahme: 20.07.2006

Sachverhalt („Umlage Erschließungskosten befürchtet“):

- Widersprüchlich ist auch die Tatsache, dass der umlagefähige Erschließungskostenanteil auf die jetzigen Grundstückseigentümer verteilt worden ist und diese im Ergebnis für den Fall einer von uns nicht gewollten Erweiterung damit auch die auf die neuen Eigentümer entfallenden Anteile mitbezahlt haben!?! Wir teilen deshalb bereits heute mit, dass wir für den Fall der Realisierung dieser Wohngebietserweiterung diese anteiligen Kosten ermitteln lassen und als Schadensersatz von der Stadt zurückfordern werden.

-Was für Ausgleichsvorschläge gibt es für die Mitnutzung der Erschließung?

- Die öffentlichen Lasten (stark wachsender Verkehr, überlastete Erschließung und Parkflächen, Brandschutz etc.) werden entgegen dem Gleichheitsprinzip auf die jetzigen Anwohner, die seinerzeit zur Mitfinanzierung der Erschließung herangezogen wurden, oder den Steuerzahler abgewälzt. Störungen der Wohnqualität infolge dieser Überlastungen sind damit vorprogrammiert.

Beim Grundstückserwerb zahlten wir für Chemnitzer Verhältnisse extrem hohe Preise, angeblich für die Erschließung und andere Belastungen und Restriktionen durch die Stadt Chemnitz, die bei dem neuen Vorhaben werden. Das Vorgehen und die Belastungen bei der Erweiterung des abgeschlossenen Wohngebietes würden somit jeder Gleichbehandlung widersprechen und außerdem unser Grundstück entwerten.

- Zu prüfen bleibt für uns weiterhin, ob der Anschluss an die bestehenden Medien ohne einen finanziellen Ausgleich der Grundstückseigentümer des Wohngebietes „Elsternwinkel“ möglich ist.

Berücksichtigung:

Die Erschließung des Erweiterungsgebiets wird ausschließlich an solche Anlagen angebunden, die – wie üblich – in die öffentlichen Netze (Straße, Medien) übergegangen sind. Das ist also keine „Mitnutzung“ privater Anlagen. Es werden auch keine öffentliche Lasten auf die jetzigen Anwohner abgewälzt oder Zahlungen „der öffentlichen Hand zugeschoben“. Der Vorhabenträger profitiert nicht von den bestehenden Anlagen bzw. den früheren Erschließungsbeiträgen der Anwohner. Für die geplante Erschließung entstehen auch ihm Kosten im üblichen Umfang.

Ordn.-Nr. 31 Bürger	Stellungnahme: 18.07.2006
Ordn.-Nr. 33 Bürger	Stellungnahme: 19.07.2006
Ordn.-Nr. 34 Bürger	Stellungnahme: 19.07.2006
Ordn.-Nr. 39 Bürger	Stellungnahme: 20.07.2006
Ordn.-Nr. 40 Bürger	Stellungnahme: 20.07.2006, 08.02.2007
Ordn.-Nr. 42 Bürger	Stellungnahme: 20.07.2006
Ordn.-Nr. 43 Bürger	Stellungnahme: 21.07.2006, 09.02.2007
Ordn.-Nr. 45 Bürgerinitiative	Stellungnahme: 30.11.2006, 06.02.2007
Ordn.-Nr. 46 Bürger	Stellungnahme: 15.01.2007

Sachverhalt („zu hohe Gebäude – Traufhöhe“):

- Der Bau von 6 Einfamilienhäusern mit einer vorgegeben Traufhöhe von 5 m über anliegender Verkehrsfläche, stellt keine gegenüber der unmittelbaren Randbebauung des Wohngebietes Elsternwinkel, maßvolle Erweiterung dar. Da kann auch nicht mehr von einer harmonischen Anlagerung und Einfügung in die Landschaft gesprochen werden. Anhand der in Anlage 2 dargestellten Situation wird verdeutlicht, welche Dominanz von den neuen Häusern gegenüber der vorhandenen Bebauung ausgehen wird. Aus der Traufhöhe von 5 m ergibt sich insgesamt eine Gebäudehöhe über bestehendem Niveau, die eine Überragung der vorhandenen Wohngebäude mit sich bringt.

Die Festlegung der Traufhöhe von 5m, dient alleinig dazu, die Gewährleistung des Freispiegelgefälles für die Ableitung des Schmutzwassers abzusichern. Diese Traufhöhe bildet allerdings die bauliche Grundlage der zu erwartenden Überragung der neuen Gebäude über die bestehenden Wohnhäuser. Die angeblich eingeschossige Bebauung kommt nämlich unter Beachtung der Traufhöhe und der Gewährleistung der Freispiegelentwässerung der Bodenplatte gar nicht zum tragen. „Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens kann damit deutlich über dem Verkehrsflächenniveau angelegt werden. Deshalb wird sich dann eine fast zweigeschossige Bebauung unter Beachtung des Kellergeschosses und der seitens des Vorhabenträgers angezeigten ordentlichen Drepelausbildung ergeben. Die festgesetzte Traufhöhe ist keine Berücksichtigung standortspezifischer topografischer Gegebenheiten, sondern ist Grundvoraussetzung für die Gewährleistung des Freispiegelgefälles. Die mögliche festgesetzte Dachneigung bis 45° verstärkt die Situation der Gebäudehöhe noch. Daraus folgen allerdings einige der wesentlichen Belange der unmittelbar betroffenen Bürger.

- Abwasserseitig bedingte Traufhöhe der geplanten Häuser, lässt auf den Bau von mehrgeschossigen Häusern schließen, die nicht in das Wohngebiet passen.

- Die Art der möglichen Bebauung mit einer Traufhöhe von 5 m über anliegender Verkehrsfläche und der geplanten möglichen Grundfläche (mit möglicher Überschreitung on 50 % nach BauNVO ergeben sich 240 qm) ergibt Gebäude die wesentlich über dem Niveau der heutigen Bebauung liegen und keine „maßvolle“ Erweiterung darstellen. Die angebliche eingeschossige Bebauung kommt unter Beachtung der Traufhöhe und der Gewährleistung der Freispiegelfläche der Bodenplatte nicht zum tragen. Damit wird sich dann eine fast zweigeschossige Bebauung ergeben. Die Traufhöhe ist keine Berücksichtigung standortspezifischer topografischer Gegebenheiten, sondern ist Grundvoraussetzung für die Gewährleistung des Freispiegelgefälles. Damit wird das Gesamtbild der heutigen Siedlung Elsternwinkel nachhaltig gestört, Von einer harmonischen Einfügung in die bestehende Bebauung kann keine Rede sein.

- Das städtebauliche Gesamtkonzept (Teil I, 4.) spricht von eingeschossigen Einzelhäusern, für die an späterer Stelle jedoch Einliegerwohnungen, wegen der Entwässerung der unteren Häuser (lt. Geländekarte im Niveau 4 - 5m unter dem der Abführung an die vorhandene Kanalisation) auch Erhöhungen der Baukörper (bis auf 10 m?).

- Die Maßnahmen des Planentwurfes sehen wir anders als dort dargestellt: Es handelt sich nicht um eine „harmonische Erweiterung“, sondern eine recht beengte Anfügung eines kaum erschlossenen Zipfels mit 6 ! größeren Häusern (Einliegerwohnungen, freie Gewerbe), die sich nicht in die vorhandene Bebauung einfügt.
- Die äußere Gestaltung der geplanten Anlagen, die vorgesehenen Aufschüttungen und erhebliche Geländemodellierungen sind keinesfalls maßvoll in die Landschaft einzufügen! Die südlich gelegenen Häuser des Vorhabens müssten, um Regen- und Schmutzwasser abführen zu können, deutlich aus dem Landschaftsbild hervortreten. Die Höhe des Kellerbodens würde erheblich über dem heutigen Geländeniveau liegen und damit auch zu einer extremen Verschattung und Ausblickbeschränkung der bestehenden Grundstücke am Elsternwinkel führen. (Siehe dazu auch § 9 der Sächsische Bauordnung (SächsBO): „Bauliche Anlagen müssen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltet wirken. Bauliche Anlagen dürfen das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten.“) Das ist in den Planungen auch nicht berücksichtigt! Bild 4 gibt die heutige Situation wider. Eine Fotomontage zeigt im Bild 5 die geplante Situation von unserem Grundstück Elsternwinkel 29 aus. Das ist völlig inakzeptabel! Die beschriebene Entwässerung (Schmutz- und Regenwasser) der im Bebauungsplan Nr. 05/ 10 südlich gelegenen Grundstücke wäre nur durch eine nicht zu vertretende „erhöhte“ Bebauung möglich. Zu den Folgen siehe Pkt. 5.8 und Bild 5. Schon diese Tatsache der Hanglage steht dem Vorhaben entgegen.
- Die geplante Bebauung ordnet sich in ihrer Struktur und Höhenlage nicht maßvoll in das bestehende Siedlungsgefüge ein, sondern überragt durch die bautechnisch notwendige, d.h. durch die zu sichernde Ableitung des Niederschlagswassers, Höhenlage, die vorhandene Bebauung.
- Der dargestellte Geländeschnitt belegt letztendlich sogar die überproportionale Höheneinordnung der geplanten Gebäude gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung. Rechnet man z.B. von der Traufhöhe Haus Nr. 3 370,80 NHN die Höhe EG, einschl. Decke bis zur Schnittkante Traufe/ Außenmauerwerk = 3,40 m ab, ergibt sich ein $\pm 0,00$ EG von 367,40 NHN. Das EG Haus Nr. 33 liegt bei 365,50 NHN.
- Im Planungsentwurf ist zu erkennen, dass es sich nicht um Eigenheime handelt, sondern um mehrgeschossige Häuser mit mehreren Wohneinheiten. Eine derartige Bebauung fügt sich nicht in die vorhandene Bebauung des Wohngebietes ein und ist somit nach § 34 BauGB unzulässig. Die natürliche Eigenart der Erzgebirgslandschaft würde gestört und somit zerstört.

Berücksichtigung:

Die ursprünglich (im Vorentwurf) mit 5 m über Verkehrsflächenniveau festgesetzte Traufhöhe war schon im ausgelegten Entwurf geändert. Die Traufhöhen sind nunmehr für jedes einzelne Gebäude auf das unbedingt erforderliche Minimum reduziert und festgesetzt in „m ü. NHN“ (Normalhöhennull). Der Nachweis dafür (auch für die Gewährleistung der Schmutzwasserableitung, im Ausnahmefall auch Regenwasserableitung) erfolgte durch zeichnerische Darstellung eines Geländeschnitts. Mit der Festsetzung ist gesichert, dass von den neuen Wohnhäusern keine Dominanz gegenüber der vorhandenen Bebauung ausgehen wird. Es werden dem Typ nach die gleichen eingeschossigen Einfamilienhäuser sein (mit steilgeneigtem Satteldach und Drempe - deshalb 2 zulässige Vollgeschosse), wie im benachbarten Gebiet. Die Höhenlage des EG-Fußbodens wurde auf das äußerste minimiert, d.h. dem natürlichem Gelände bergseitig angeglichen.

„Mehrgeschossige Häuser“ sind also definitiv ausgeschlossen. Die Festsetzung der Traufhöhe lässt konstruktiv nur 1 (Erd-)Geschoss sowie das Dachgeschoss zu. Zu beachten ist ferner, dass als oberer Bezugspunkt für das Traufhöhenmaß die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhaut definiert ist, Durch den Dachüberstand und die Neigung des Dachs verringert sich die optisch wahrgenommene Höhe der Traufe (Dachrinne) gegenüber dem festgesetzten Maß um ca. 0,5 m.

Logisch ist es, dass entsprechend der natürlichen Topographie (starke Hangneigung) die Häuser unterschiedlich hoch (über NHN) eingeordnet sind. So beträgt, bezogen auf das natürliche Gelände, zwischen Haus 3 und bestehendem Haus Elsternwinkel 33 der Höhenunterschied ca. 1,50 m. Ein etwa gleicher Höhenunterschied zwischen beiden Häusern ergibt sich auch bezogen auf deren EG-Niveau.

Die geplanten Einfamilienhäuser fügen sich in jeder Hinsicht in die vorhandene Bebauung und damit auch „in die natürliche Eigenart der Erzgebirgslandschaft“ ein. Der Zulässigkeitstatbestand nach § 34 BauGB ist hier (Bebauungsplan, § 30 BauGB) nicht relevant.

Ord.-Nr. 31 Bürger	Stellungnahme: 18.07.2006
Ord.-Nr. 33 Bürger	Stellungnahme: 19.07.2006
Ord.-Nr. 36 Bürger	Stellungnahme: 20.07.2006
Ord.-Nr. 37 Bürger	Stellungnahme: 20.07.2006
Ord.-Nr. 45 Bürgerinitiative	Stellungnahme: 30.11.2006

Sachverhalt („Verkehrslärm wird erhöht“):

- Die Lärmbelastung durch Erhöhung des Verkehrsaufkommens wird steigen. Die angrenzenden Wohnhäuser haben die Schlafräume in westlicher Richtung und unterliegen somit unmittelbar dem Fahrzeuglärm. Bis jetzt können wir fast von einer „göttlichen“ Ruhe ausgehen. Damit ist es dann vorbei. Damit müssen wir schon von einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch ausgehen.

- Lärmbelästigung.

- Durch die Errichtung von 6 Einfamilienhäusern mit bis zu je zwei Wohnungen würde sich das Verkehrsaufkommen stark erhöhen.

Der Anliegerverkehr und damit die Lärm- und Abgaswerte würden stark zunehmen. Somit würde für die unmittelbar betroffenen Randgrundstücke ein wesentlicher Wertverlust eintreten. Dies werden wir nicht akzeptieren.

- Wesentliche Erhöhung der Belastung durch Lärm, infolge des verstärkten Anliegerstraßenverkehrs.

Berücksichtigung:

Das durch die geplanten 6 EFH hinzukommende Verkehrsaufkommen (ca. 12 Pkw) ist im Verhältnis zum bestehenden Verkehrsaufkommen (ca. 80 Pkw bei ca. 40 Wohnungen) nicht erheblich. Damit ist auch die Erhöhung der Lärm- und Abgasbelastung nicht erheblich, so dass dadurch kein Wertverlust der Grundstücke eintritt.

Ord.-Nr. 31 Bürger	Stellungnahme: 18.07.2006
Ord.-Nr. 34 Bürger	Stellungnahme: 19.07.2006
Ord.-Nr. 39 Bürger	Stellungnahme: 20.07.2006
Ord.-Nr. 40 Bürger	Stellungnahme: 20.07.2006
Ord.-Nr. 43 Bürger	Stellungnahme: 21.07.2006, 09.02.2007
Ord.-Nr. 44 Bürger	Stellungnahme: 20.07.2006

Sachverhalt („Erweiterung nicht maßvoll im Sinne des LEP“):

- Die Errichtung von 6 Einfamilienhäusern mit bis zu je zwei Wohnungen stellt keine maßvolle Erweiterung des Wohngebietes Elsternwinkel dar, sondern ist bereits als erhebliche Erweiterung einzustufen.

- Die Errichtung von 6 Einfamilienhäusern mit bis zu je 2 Wohnungen stellt keine maßvolle Erweiterung des Wohngebiets dar.

- Die vorliegende Begründung betrachtet das Vorhaben als „maßvolle Erweiterung... in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung“, dem Flächennutzungsplan und dem Räumlichen Handlungskonzept der Stadt und des Landes Sachsen. Dem ist aber offensichtlich nicht so. Diese Aussage widerspricht zum einen den in Presse und Unterlagen des Sächsischen Landtages wiederholt bekannt gegebenen raumpolitischen Zielen beim Vorgehen mit Wohnbauflächen in Sachsen und dabei auch in Chemnitz.

Es wird behauptet, der Plan enthalte nur eine maßvolle und harmonische Erweiterung des jetzigen Siedlungsgebietes. Sie betrifft aber mit dem zu bebauenden Flurstück 341 gegenüber den verbleibenden Flurstücken 339 und 340 der Zahl nach 1/3 der Landwirtschaftsfläche (S. 12, Punkt 5.7), und steht in ähnlichem Verhältnis zur Fläche des ganzen Siedlungsgebietes Elsternwinkel. ist also nicht maßvoll.

- Das jetzige Wohngebiet Elsternwinkel ist klein aber gewährt ca. 60 Familien eine hohe Lebens- und Wohnqualität. Die vorhandene Infrastruktur ist für die jetzige Größe geplant und gebaut worden. Wie eine Erweiterung von ca. 10 % der jetzigen Größe als maßvoll testiert werden kann, bleibt das Geheimnis der Stadtverwaltung Chemnitz.

Berücksichtigung:

Zu den bestehenden ca. 40 Parzellen (vorwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut) kommen weitere 6 Parzellen (d.h. ca. 15 %) hinzu. Das quantitative Verhältnis ist damit verdeutlicht. Für die Bewertung einer „maßvollen“ Erweiterung sind gemäß LEP Sachsen (Begründung zu Ziel 5.1.4) die Größe, Struktur und Ausstattung der Gemeinde sowie ein nachgewiesener Bedarf und die Anbindung an die technische Infrastruktur heranzuziehen. Genau dies ist hier erfolgt und hat letztlich die Größe der geplanten Erweiterung bestimmt.

Ordn.-Nr. 31 Bürger	Stellungnahme: 18.07.2006
Ordn.-Nr. 34 Bürger	Stellungnahme: 19.07.2006
Ordn.-Nr. 37 Bürger	Stellungnahme: 20.07.2006
Ordn.-Nr. 39 Bürger	Stellungnahme: 20.07.2006
Ordn.-Nr. 42 Bürger	Stellungnahme: 20.07.2006
Ordn.-Nr. 43 Bürger	Stellungnahme: 21.07.2006, 09.02.2007

Sachverhalt („Verkehrsanschlussstelle zu schmal“):

- Der Vorhabenträger geht davon aus, dass mit dem Bau des Wohngebietes Elsternwinkel eine Anschlussstelle für seine geplante Bebauung geschaffen wurde. Dies ist nicht so, denn es handelt sich hier um die straßenseitige Erschließung des Grundstückes Haus Nr. 31. Die Ausbildung mit Fußweg ist damit begründet, weil hier ein öffentlicher Wanderweg zum Pfarrwald verläuft und eine Abgrenzung der Straße zu den beiden anliegenden Grundstücken erfolgen sollte und eine gefahrungslose Begehbarkeit im Zusammenhang mit dem landwirtschaftlich bedingten Verkehr gegeben sein muss. Gleichermaßen ist die Breite der Straße mit 3,30 m nicht für Gegenverkehr ausgelegt. Dies würde bei künftiger Neubebauung bedeuten, dass eine Vorrangregelung für entgegenkommende Fahrzeuge herrschen müsste.

- Die „Anschlussstraße“ vom Elsternwinkel zum neuen Baugebiet ist zu schmal für Gegenverkehr und war nur für den Anschluss Haus 31 sowie für den landwirtschaftlichen Verkehr geplant.

- Die Zufahrt zum neuen Wohngebiet führt über eine ca. 3,40 m breite Straße. Dies ist für einen notwendigen gegenläufigen Verkehr zu wenig. Durch die Schneeberäumung würde sich der nutzbare Verkehrsraum noch weiter verringern (siehe Winter 2006).

- Die direkte Zufahrt zum geplanten Wohngebiet soll über eine viel zu schmale Straße führen. Das ist völlig inakzeptabel in Bezug auf Verkehrssicherheit und Ordnung und Sauberkeit im abgeschlossenen Wohngebiet. (Bild 3)

Berücksichtigung:

Entsprechend des Hinweises des Bürgers wurde die im Vorentwurf enthaltene Formulierung nun im Entwurf korrigiert. Das ändert jedoch nichts an der Tatsache, dass eine Verkehrsanbindung des Erweiterungsgebiets über die betreffende Anschlussstelle vorhanden ist und erhalten bleibt. Gegenverkehr muss an dieser Stelle nicht unbedingt möglich sein. Innerhalb eines verkehrsberuhigten Bereichs bedarf es auch keiner Vorrangregelung. Die bestehende Zufahrt ist insgesamt nicht zu schmal für die Erschließung der hinzukommenden 6 EFH. Zumal sich dieses Profil (ca. 3,30 m + beidseitige Gehwege) lediglich über eine kurze Strecke von ca. 20 m erstreckt. Danach weitet sich die Verkehrsfläche auf (Wendeanlage, bemessen für 3-achsiges Müllfahrzeug).

Ordn.-Nr. 31 Bürger	Stellungnahme: 18.07.2006
Ordn.-Nr. 34 Bürger	Stellungnahme: 19.07.2006
Ordn.-Nr. 36 Bürger	Stellungnahme: 20.07.2006
Ordn.-Nr. 37 Bürger	Stellungnahme: 20.07.2006
Ordn.-Nr. 39 Bürger	Stellungnahme: 20.07.2006
Ordn.-Nr. 43 Bürger	Stellungnahme: 21.07.2006, 09.02.2007
Ordn.-Nr. 45 Bürgerinitiative	Stellungnahme: 30.11.2006

Sachverhalt („Ausblick beeinträchtigt, Verschattung“):

- Damit ist eine Verschattung der vorhandenen Grundstücksflächen verbunden. Die hinzukommende Bebauung wird den Blickwinkel Richtung Westen, in die landschaftlich reizvolle Umgebung von Klaffenbach (sowie den Pfarrwald), nicht nur etwas, sondern generell vollständig einschränken. Dies ist grundsätzlich vermeidbar. Der Vorhabenträger geht von einer offenen Bebauung aus, welche angeblich den Blickwinkel nur etwas einschränken würde. Anhand der Anlage 3 wird aber ersichtlich, dass der Blickwinkel durch die Stellung der Häuser und ihre höhenmäßige Einordnung vollkommen verbaut wird. Selbst der Blick Richtung Nordwest wird durch die vorgegebene Höhenlage des jetzigen Landschaftsniveaus und die vorgegebene Traufhöhe und der sich daraus ableitenden Gebäudehöhe vollständig eingeschränkt. Das ist nicht nur Wertverlust am Grundstück, sondern in aller erster Linie erheblicher Verlust von bereits seit fast 10 Jahren erlebter und gewohnter Lebensqualität.

Es ergibt sich eine erhebliche visuelle Belastung der Bewohner des Wohngebietes Elsternwinkel und dabei nicht nur der unmittelbar angrenzenden Grundstücke.

- Der jetzige Blick „auf die reich strukturierte Landschaft Richtung Klaffenbach“ wird durch die Stellung der Häuser und ihrer höhenmäßigen Einordnung völlig verbaut.

- Unsere Wohnqualität würde sich enorm verschlechtern. Durch die erforderliche Anbindung der neu entstehenden Häuser an unser (teuer bezahltes) Abwassersystem, müssen die Häuser durch die Hanglage so hoch gebaut werden, dass eine Verschattung unseres Grundstückes und Wohnhauses nicht zu vermeiden ist. Der Ausblick auf die angrenzenden Felder und den Wald wäre für die Hälfte unserer Eigentümer dahin.

- Für uns als Bewohner würde sich das gesamte Wohnumfeld am Westrand des Gebietes sehr verändern. Es kommt zu einer erheblichen visuellen Beeinträchtigung, der freie Blick in die Landschaft ist nicht mehr gegeben. Damit ist eine Verschattung der vorhandenen Grundstücksflächen verbunden. Selbst der

Blick Richtung Nordwest wird durch die vorgegebene Höhenlage des jetzigen Landschaftsniveaus und die vorgegebene Traufhöhe und der sich daraus ableitenden Gebäudehöhe vollständig eingeschränkt.

- Unumstritten eintretende Verringerung der Lebensqualität der unmittelbar angrenzenden Wohngrundstücke, infolge der Verschattung und Sichtbehinderung bzw. Eingrenzung des Bewegungsspielraumes auf dem eigenen Grundstück.

Berücksichtigung:

Eine gegenseitige Verschattung benachbarter Grundstücksflächen gänzlich, d.h. auch bei niedrigstem Sonnenstand, auszuschließen, ist im Siedlungswohnungsbau kaum möglich. Ebenso nicht vermeidbar sind Einschränkungen in den freien Blickbeziehungen. Bauordnungsrechtlich maßgebend ist nicht die Vermeidung jeglicher Verschattung, sondern die Einhaltung der Abstandsflächen. Und dies gilt als gesichert. Gemäß den Grundsätzen der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 6 BauGB) war es darüberhinaus Ziel des Bebauungsplans, die Neubebauung so einzuordnen, dass für die bestehenden benachbarten Baugrundstücke nur so gering als möglich Einschränkungen der freien Sicht zur Landschaft entstehen.

Es erfolgen auch keine „Eingrenzungen des Bewegungsspielraumes auf dem eigenen Grundstück“ gegenüber einem im Siedlungswohnungsbau gewohnten Maße.

Ordn.-Nr. 31 Bürger	Stellungnahme: 18.07.2006
Ordn.-Nr. 37 Bürger	Stellungnahme: 20.07.2006
Ordn.-Nr. 45 Bürgerinitiative	Stellungnahme: 30.11.2006, 11.12.2006
Ordn.-Nr. 46 Bürger	Stellungnahme: 15.01.2007

Sachverhalt („Immobilien im Wert gemindert“):

- Der Standort „Wohngebiet Elsternwinkel“ zeichnet sich durch eine sehr gute Wohnlage aus. Für diese Wohnlage, für die jeder der hier wohnenden Bürger sehr viel Geld bezahlt hat und dabei ist zu beachten, das die Randlagen teurer waren als die Grundstücke mittig des Baugebietes, wird somit insbesondere für die unmittelbar betroffenen Randgrundstücke ein wesentlicher Wertverlust eintreten. Ein möglicher Wiederverkaufswert der Grundstücke wird erheblich geschmälert. Dies müssen wir und werden wir auch nicht einfach zu akzeptieren haben.

- Wir haben unser Grundstück als Randgrundstück erworben (erhöhter Kaufpreis), weil uns seitens der Stadt Chemnitz, Stadtplanungsamt, zugesichert wurde, dass eine Erweiterung des Wohngebietes nicht erfolgt.

- Absolute Wertminderung der Immobilien.

- Natürlich wollen wir ein persönliches Interesse nicht abstreiten, da die geplante Bebauung den Wert und die Qualität unserer eigenen Immobilien erheblich beeinträchtigt.

- Wir sind beim Entscheid zum Grundstückserwerb und zum Hausbau in diesem Wohngebiet von einem abgeschlossenen Wohngebiet ausgegangen, wie der geforderte und gezahlte Preis belegt. Die Erweiterung des Wohngebietes führt zu einer Verschlechterung der Wohnqualität und zu einer Entwertung unseres Grundstückes.

Berücksichtigung:

Der Bebauungsplan gilt gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als rechtmäßig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Auch wenn es sich bezüglich der bestehenden Situation zweifellos um Außenbereich handelt, konnte doch gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplans eine bauliche Entwicklung zu erwarten sein. Es ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans, über den Wiederverkaufswert der

Grundstücke zu befinden. Bei der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurden gemäß § 1 Abs. 6 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Dazu gehörte u.a. auch, die Neubebauung so einzuordnen, dass für die bestehenden benachbarten Baugrundstücke so gering wie möglich Nachteile (Einschränkung der freien Sicht zur Landschaft) entstehen. Im übrigen sind und werden die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zu den Abstandsflächen eingehalten.

Ordn.-Nr. 31 Bürger Stellungnahme: 18.07.2006
Ordn.-Nr. 40 Bürger Stellungnahme: 20.07.2006

Sachverhalt („Löschwasser nicht ausreichend“):

- Im Bereich des Wohngebietes Elsternwinkel befindet sich unterirdisch ein Regenrückhaltebecken, welches der Vorratshaltung für Löschwasser dient. Ausschlaggebend für diese Festsetzung des damaligen B- Planes war die Entlastung des Trinkwassernetzes. Jetzt soll auf einmal das Trinkwassernetz mit der erforderlichen Löschwassermenge bereitstehen? Nach unserer Kenntnis wurde zur Aufrechterhaltung des notwendigen Leitungsdruckes eine Druckerhöhungsanlage errichtet. Wir melden unsere Bedenken an, das diese ausreicht, im Bedarfsfalle das erforderliche Löschwasservolumen bereitzustellen.

- Auch die Argumentation zu Brandschutz und Löschwasser erscheint nicht seriös. Im Gebiet Elsternwinkel musste ein Löschwasserreservoir eingerichtet werden!

Berücksichtigung:

Zur Übertragung von Löschwassermengen ist das Leitungsnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgung nicht geeignet. Das hatte zur Folge, dass eine Fläche für eine Löschwasserzisterne festgesetzt wurde. Deren Einordnung (unterirdisch) und Größe (nutzbares Fassungsvermögen min. 50 m³) ist mit der Feuerwehr abgestimmt. Die Anlage wird von der Stadt übernommen. Das ist so auch in der Begründung dargelegt.

Ordn.-Nr. 31 Bürger Stellungnahme: 18.07.2006
Ordn.-Nr. 45 Bürgerinitiative Stellungnahme: 30.11.2006, 06.02.2007

Sachverhalt („Gebäude zu groß – Grundfläche“):

- Die dazu noch festgeschriebene Grundflächenzahl von 160 m², würde selbst bei einer Anrechnung von zuzuordnenden Flächen für Terrasse, Zufahrt und Garage immerhin noch Gebäude von 10,5 x 11,0 m zulassen. In seiner Begründung geht der Vorhabenträger später von gesamt möglichen 240 m² aus, was die reine Grundfläche der Gebäude noch erhöhen würde. Die sich daraus ergebende Kubatur der neuen Gebäude, einschließlich der Nebengebäude und deren höhenmäßige Einordnung stellt absolut keine harmonische Einfügung dar.

Der Vorhabenträger gibt eine festgesetzte Grundfläche GR von 160 m² an, woher er auch immer die Abkürzung GR nimmt. Offensichtlich dient diese Art und Weise nur der vorgetäuschten Einschränkung möglicher Bebauungsgrößen. Auf Seite 10 der Begründung schließt er die nach BauNVO §19 in die Grundflächenzahl einzurechnenden Flächen für Terrasse, Stellplätze und Garage in die Festsetzung von 160 m² mit ein und verweist im nächsten Absatz gleich darauf, das nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitung von 50 % und somit eine Gesamtgrundfläche von 240 m² möglich ist. Damit kann jedes Gebäude in seiner Grundfläche erhöht und unter Beibehaltung der festgesetzten Traufhöhe von 5 m in seiner Kubatur wesentlich vergrößert werden. Unter Maßgabe dieser baurechtlich zulässigen Gestaltung von einer maßvollen Erweiterung und dem örtlichen Landschaftsbild entsprechenden

Bebauung zu reden, erscheint für uns schon eine sehr bewusst falsch geführte Argumentation seitens des Vorhabenträgers.

- Die bauordnungsrechtlich maximale Ausnutzung einer bebaubaren Grundfläche von 240 m² beinhaltet letztendlich eine wesentliche Überhöhung der Gebäudeabmaße im Vergleich der bestehenden Wohnbebauung.

- Die auf Seite 11 Abs. 1 der Begründung dargelegte Argumentation der Einrechnung von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO stimmt mit dem tatsächlichen Inhalt des § 14 nicht überein. Eine gesonderte Aufführung von Gartenwegen, Geräteräumen, Mauern, Einfriedungen usw. als Berechnungsgröße für die Inanspruchnahme der Grundfläche ist darin nicht enthalten. § 14 regelt die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen (z.B. für Kleintierhaltung). Zur tatsächlichen Einrechnung in die Grundflächenzahl müssten nach vorliegender Begründung seitens des Bauherren, also bereits alle möglichen Gartenwege, Mauern usw. vor Bauantragstellung bekannt sein. Dieser Aspekt ist so unwahrscheinlich, dass wir weiterhin davon ausgehen, dass eine maximale Ausnutzung der Grundfläche für die Gebäude möglich ist. Es geht hierbei auch gar nicht um eine unmaßstäbliche Kubatur der geplanten Gebäude, sondern um die Verhinderung der möglichen Vergrößerung der Gebäude in ihrer Grundfläche.

Berücksichtigung:

Der Unterschied zwischen GR und GRZ ist in der Begründung erklärt worden. Ergänzend sei hier noch auf die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) verwiesen. In deren Anlage unter Nr. 2.6 ist für die Grundfläche das Planzeichen „GR“ bestimmt.

Die gemäß Bebauungsplan zulässige Grundfläche GR (hier bewusst nicht GRZ!) ist auf das unbedingt notwendige Maß der baulichen Nutzung ausgelegt. Die festgesetzte GR 160 m² entspricht beim größten Grundstück (1089 m²) einer GRZ von 0,15. Demgegenüber läge die zulässige Obergrenze für ein Wohngebiet bei 0,4. Selbst beim kleinsten Grundstück (597 m²) entspricht die festgesetzte GR einer GRZ von lediglich 0,27. Die Gründe für diese Festsetzung liegen in der hier beabsichtigten landschaftsbezogenen und damit sehr aufgelockerten Bebauungsstruktur. Es sollen große, von Begrünung dominierte, Grundstücke entstehen. Innerhalb dieser großen Grundstücke soll nur eine maßvolle, für jedes Grundstück etwa gleich große Bebauung und Bodenversiegelung zugelassen werden. Zur Verwirklichung dieses Ziels ist die Festsetzung einer absoluten Zahl (GR) für die Größe der zulässigen Grundfläche besser geeignet (gibt mehr Sicherheit) als die sonst übliche relative Zahl (GRZ).

Bei der festgesetzten GR von 160 m² ergibt sich unter Zugrundelegung § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine maximal zulässige Gesamtversiegelung von 240 m² je Grundstück. Keinesfalls kann aber auf eine sich daraus ergebende „Vergrößerung der Gebäude in ihrer Grundfläche“ (auf 240 m²) geschlossen werden. Denn die Überschreitung der 160 m² ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eben nicht durch die Hauptanlage (Wohngebäude einschließlich Terrasse etc.) zulässig. Zulässig und erforderlich ist die Überschreitung durch die Grundflächen der Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie der Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO. Die damit im Zusammenhang stehende Textstelle in der Begründung, welche in der Stellungnahme des Bürgers kritisiert wurde, ist redaktionell entsprechend geändert worden.

In städtebaulichen Konzepten ist nachgewiesen, dass mit der Festsetzung GR 160 m² die Grundstücke bedarfsgerecht bebaut und gestaltet werden können.

Andererseits sind unverhältnismäßig große Gebäudegrundflächen ausgeschlossen. Üblicherweise werden die festgesetzten Einzelhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss in den tatsächlichen Grundabmessungen von ca. 11 m x 10 m (= 110 m²) errichtet. Von dieser Größe ist auch hier bei der

Mehrzahl der geplanten Häuser auszugehen. Keinesfalls werden die Grundabmessungen 13 m x 11 m (max. 143 m²) überschreiten. Hinzu kommen Anbauten, Wintergärten, Terrassen (maximal jedoch nur bis zur Ausschöpfung der zulässigen gesamten Grundfläche von 160 m²).

Insgesamt ergibt sich kein signifikanter Unterschied im Vergleich zu den bestehenden angrenzenden Häusern. Letztere haben Grundflächen von etwa 110 m² bis 135 m² (Anbauten und Terrassen nicht eingerechnet).

Ord.-Nr. 31 Bürger

Stellungnahme: 18.07.2006

1. Sachverhalt („Auswirkungen auf Klima“):

Der Vorhabenträger ist sich offensichtlich selbst nicht einig, ob es Auswirkungen auf das Klima gibt oder nicht. Spricht er auf Seite 12 noch von negativen Auswirkungen durch Aufheizen, der durch die geplante Bodenversiegelung entgegengewirkt werden soll, geht er auf Seite 24 davon aus, dass durch das geplante Vorhaben klimatische Ausgleichsflächen beansprucht werden und sich daraus durch Abnahme der Luftfeuchtigkeit infolge mangelnder Verdunstung und ein schnellerer Temperaturanstieg bei Sonneneinstrahlung kleinklimatische Veränderungen ergeben.

Durch die geplante Bebauung und Erweiterung der Bausubstanz werden Flächen der Kaltluftentstehung reduziert sowie die Einflüsse auf die örtlichen Temperaturverhältnisse, die Luftfeuchtigkeit und die Windverhältnisse erhöht. Der Vorhabenträger beschreibt selbst die entsprechenden Maßnahmen und Auswirkungen, bzw. die angeblich zur Verbesserung des Klimas beitragenden Planungsabsichten. Hierbei begibt er sich allerdings in Widerspruch zum Ergebnis und den Folgen dieser Maßnahmen. Es wird tatsächlich zu einer Erwärmung des Mikroklimas kommen.

Berücksichtigung:

Die angesprochenen Formulierungen in der Begründung (ehemals Seite 12 und Seite 24) sind nicht widersprüchlich. Zum einen geht es allgemein um mikroklimatische Auswirkungen, wie sie bei jeder Bebauung mehr oder weniger entstehen. Zum anderen geht es um die konkrete Bewertung am betreffenden Standort. Durch maßvolle und aufgelockerte Bebauung auf bisheriger Grünlandfläche ergeben sich hier konkret nur unerhebliche kleinklimatische Veränderungen (Abnahme der Luftfeuchtigkeit infolge geringerer Verdunstungsmöglichkeiten, schnellerer Temperaturanstieg bei Sonneneinstrahlung).

2. Sachverhalt („Baumpflanzungen machen kaum Sinn“):

Im Zusammenhang mit der geplanten linearen Gehölzstruktur an der westlichen Plangebietsgrenze stellen wir uns die Frage: „Wie hoch sollen denn die Bäume und Sträucher werden, um die Funktion des Windschutzes zu erfüllen. Die Gebäude ragen über 8 m über bestehendes Geländeniveau. Die Bäume müssen also mindestens ebenso so hoch wachsen. Es wird hier argumentiert, dass Bäume Maßstäblichkeit vermitteln und Blickrichtungen lenken sollen. Die Bäume werden die angeblich noch vorhandenen Blickrichtungen in die freie Landschaft eher noch verbauen und den Wind werden sie auch nicht aufhalten. Und wenn, dann wird es dahinter wohl noch wärmer, als bereits durch die zusätzliche Bodenversiegelung hervorgerufen. Die Bäume werden keinerlei positiven Einfluss ausüben, sondern eher durch ihr Laub erhebliche Beeinträchtigungen für die Anwohner mit sich bringen. Obwohl keine einzige Eiche auf unserem Grundstück bzw. den unmittelbar benachbarten Grundstücken steht, müssen wir jedes Jahr ca. 10 Laubsäcke käuflich erwerben, um das Eichenlaub zu entfernen.

Berücksichtigung:

Die lineare Gehölzstruktur besteht vorrangig aus Sträuchern mit einer Wuchshöhe von ca. 2 bis 6 m. Deren Windschutzfunktion bezieht sich vorrangig auf den Hausgarten. Die vorgesehenen Bäume in der

linearen Gehölzstruktur (ca. aller 25 m ein Baum) tragen nicht zur Erwärmung bei. Wohnen in einer grünen Umgebung ist natürlich auch mit zunehmenden Laubfall verbunden. Der beschränkt sich aber zumeist auf wenige Wochen im Jahr.

3. Sachverhalt („Rinder, Pferde im UB irrtümlich genannt“):

Die Bewirtschaftung des Plangebietes erfolgt nicht durch Rinder und Pferde, sondern alleinig durch Grünland in unregelmäßiger Pflege.

Berücksichtigung:

Die ursprünglich (Vorentwurf) irrtümlicherweise im Umweltbericht enthaltene Beschreibung wurde entsprechend korrigiert.

4. Sachverhalt („Umweltbericht 2.b spricht für sich“):

Zu den unter Pkt. 2.b Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes aufgeführten Auswirkungen, insbesondere der anlagebedingten, bedarf es keiner zusätzlichen Erläuterungen. Die dargestellten Auswirkungen auf die Umwelt sprechen für sich.

Berücksichtigung:

In Kapitel 2.b) des Umweltberichts ist eine Beschreibung der allgemeinen Wirkfaktoren vorangestellt. Die Wirkfaktoren treffen prinzipiell (mehr oder weniger) für jedes Baugebiet zu. Auf deren Beschreibung hätte auch verzichtet werden können. Es sollten damit lediglich allgemeine Zusammenhänge erläutert werden. Diese allgemeine Beschreibung ist jedenfalls nicht gleichzusetzen mit der konkreten Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands im betreffenden Gebiet. Die folgt anschließend (nach der Tabelle).

5. Sachverhalt („Lebensraumbedeutung – Terminologie“):

Wir müssen uns die Frage stellen, wieso der Vorhabenträger sich anmaßen kann, das vorhandene Grünland mit geringer Lebensraumbedeutung zu bezeichnen, wenn durch die bisher bis ins Jahr 2001 gehende Nutzung der Fläche, als intensiv genutztes Acker - und Weideland sowie durch die vorhandene Tiervielfalt und deren Nahrungsgrundlage, eine andere Bedeutung vorhanden war bzw. noch ist. Denn erst seit dem Jahr 2002 wird das Flurstück 341 nur als Grünland mit unregelmäßiger Pflege genutzt.

Berücksichtigung:

Die Definition „Grünland als Lebensraum mit geringerer Lebensraumbedeutung“ ist der entsprechenden Fachterminologie entnommen. Der Definition liegt eine allgemeine ökologische Bewertung von Biotoptypen nach bestimmten Kriterien, wie Seltenheit, Vielfalt, Naturnähe, Gefährdung, Ersetzbarkeit, gesetzlicher Schutz etc., zu Grunde. Weitere Biotoptypen mit geringerer Lebensraumbedeutung sind z.B. Acker- und Grünlandflächen, nicht standortgerechte Gehölzbestände. Im Gegensatz dazu sind Biotoptypen mit „sehr hoher Lebensraumbedeutung“ z.B. Sumpf- und Auenwälder, naturnahe unverbaute Bachabschnitte, Streuobstwiesen. Biotoptypen „ohne Lebensraumbedeutung“ sind z.B. Straßen.

Ord.-Nr. 32 Bürger

Stellungnahme: 18.07.2006

Sachverhalt („Hauskatze gefährdet“):

Wir besitzen selber einen lieben Kater, nur weil der hier freien Auslauf hat, haben wir uns für das Tierchen entschieden. Falls es wirklich zu Baugruben und Schächten käme, würde wohl die Gefahr für

unseren Kater sehr groß werden. Nicht zu schweigen von dem zunehmenden Verkehr, Autos, der auch zur Belastung führen würde.

Berücksichtigung:

Die Belange der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) – hierzu kann auch die Haltung von Haustieren gerechnet werden – sind im B-Plan berücksichtigt. Jedenfalls erfolgt in der Hinsicht keine unzumutbare Beeinträchtigung der benachbarten Grundstücke. Es wäre völlig unverhältnismäßig, wenn wegen des vorrangigen freien Auslaufs eines Haustiers (Katze) auf die 6 hinzukommenden Einfamilienhäuser verzichtet werden müsste. Die dabei entstehenden Baugruben etc. müssen deswegen auch nicht über das übliche Maß hinaus gesichert werden.

Ord.-Nr. 33 Bürger

Stellungnahme: 19.07.2006

Ord.-Nr. 44 Bürger

Stellungnahme: 20.07.2006

Sachverhalt („Regenwasserkanal überlastet“):

- Die im Kellergeschoß befindlichen Räume wurden schon mehrfach in Mitleidenschaft gezogen. Daraus ist klar ersichtlich, dass der vorhandene Regenwasserkanal bei starken Regenereignissen bereits überlastet ist. Bei Regenmengen von mind. 35,2 l/ s der geplanten Erweiterungsfläche ist vom vorhandenen Regenwasserkanal nicht aufnehmbar. Es fehlt auch die Zuführung des ESC zur Einleitung. Nach unserer Kenntnis ist das Regenrückhaltebecken nicht für eine Erweiterung ausgelegt und würde durch die zusätzliche Wassermenge ebenfalls überlastet.

- Weiterhin wurden im vorliegenden „vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 05/ 10“ die Beeinträchtigungen/ Veränderungen auf das bestehende Wohngebiet Elsternwinkel in Bezug auf Schmutzwasser- und Regenwasserentsorgung durch das Dezernat 6 der Stadtverwaltung Chemnitz fachlich falsch, unvollständig, einseitig oder gar nicht evaluiert, so dass erhebliche Beeinträchtigungen und Schäden entstehen können. Hierfür gebe ich folgende Begründung an:

Die Regenwasserentwässerung führt bei Starkregen zu erheblichen Problemen der Häuser des unteren Abschnitts des Elsternwinkels. Beim letzten Starkregen (im Juni) kam es zum Wassereinbruch im Haus Elsternwinkel 1 nachdem Straße und Grundstücke überschwemmt waren. Die vorhandenen Probleme werden durch die zusätzliche Versiegelung von ca. 1 800m² neuer Fläche drastisch erhöht. Kommt im Schadenfall die Stadtverwaltung Chemnitz für etwaige Schäden auf oder wer haftet bei Eintritt des Schadens? Der Vorhabenträger, der Planer oder niemand? Die aufgeführte Berechnung betrachtet nur die Erweiterung nicht aber den heutigen Status, einfach inkompetent und unvollständig.

Berücksichtigung:

Unter anderem auf Grund der Überlastung des RW-Kanals wurde die Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt. Ein entsprechendes Gutachten ist die Grundlage dafür. Lediglich das Regenwasser von der öffentlichen Verkehrsfläche, und im Ausnahmefall eine geringere Menge von den Baugrundstücken, wird in die Kanalisation eingeleitet. Diese Mengen kann die Kanalisation aufnehmen. Dem wurde auch durch den Entsorgungsbetrieb zugestimmt.

Ord.-Nr. 40 Bürger

Stellungnahme: 20.07.2006

Sachverhalt („Lärm von B 95“):

Die angegebene städtebauliche Charakteristik des Standortes (Punkt 3.2.) stellt sich in der Realität den jetzigen Anwohnern anders dar: Die Schallimmission von der B 95 ist bei vielen Windlagen wochentags sehr erheblich und stammt auch von der z. Zt. wegen Bauarbeiten kaum befahrenen Klaffenbacher Straße in unmittelbarer Nähe.

Berücksichtigung:

Im Planaufstellungsverfahren zu dem seit 15.12.96 rechtskräftigen Bebauungsplan „Wohnsiedlung Chemnitz-Harthau Feudelstraße“ wurde die lärmseitige Vorbelastung des Standortes anhand einer schalltechnischen Untersuchung geprüft und nachgewiesen, dass sich der Standort für eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet eignet, da die einschlägigen städtebaulichen Orientierungs- bzw. Richtwerte eingehalten werden. Diese Aussage ist auf die vorliegende Plangebietsfläche übertragbar, da langfristige Prognosen zur Verkehrsbelegung für die B 95 ergeben, dass im Vergleich zu den Verkehrsbelegungszahlen aus dem Jahr 1994 keine signifikante Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu erwarten ist. Die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete ist zudem aus dem Schallimmissionsplan der Stadt Chemnitz ableitbar, in dem dargestellt ist, dass die Beurteilungspegel infolge Verkehrslärm (Straße und Schiene) diese Werte nicht überschreiten.

Ord.-Nr. 40 Bürger

Stellungnahme: 20.07.2006

Sachverhalt („Baustelleneinrichtung nicht geklärt“):

Unklar ist weiter die mögliche Gestaltung eines Bauvorhabens! Wo finden Baustellenverkehr, Baustofflagerung Aushublagerung etc. statt? Die einzelnen Grundstücke im Elsternwinkel, die bei seinem Aufbau auch dafür benutzt wurden, stehen nicht mehr zur Verfügung, da völlig bebaut, und die zu erschließenden Flächen des neuen Gebietes sind extrem klein! Hier sind erfahrungsgemäß über längere Zeit erhebliche Belästigungen und Beeinträchtigungen der jetzigen Anwohner (nicht wenige Kleinkinder- und Rentnerfamilien!) zu erwarten.

Berücksichtigung:

Grundsätzlich gilt, dass der Bebauungsplan nicht den Baustelleneinrichtungsplan vorwegnehmen muss. Im Durchführungsvertrag werden aber bestimmte Einzelheiten zur Erschließung geregelt und verbindlich festgelegt. Auch in dem Sinne, dass keine Beeinträchtigungen und Belästigungen der jetzigen Anwohner entstehen.

Ord.-Nr. 41 Bürger

Stellungnahme: 20.07.2006

1. Sachverhalt („Zufahrt Landwirtschaft – Eigentum“):

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 ausgeschlossen; 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.

Berücksichtigung:

Auf Grund der vorgesehenen Nutzung – nämlich ausschließlich Zufahrtsbereich zu Flächen für die Landwirtschaft – ist es doch nachvollziehbar, den Erschließungskorridor ebenso als „Fläche für die Landwirtschaft“ festzusetzen. Alternativ käme eine öffentliche oder private „Verkehrsfläche“ in Betracht. Wobei „öffentliche“ Fläche ausgeschieden wurde, da zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans feststand, dass die Fläche nicht von der Stadt übernommen wird (im Gegensatz zum bestehenden öffentlichen Straßenabschnitt zwischen Elsternwinkel Haus Nr. 32 und Haus Nr. 33). Darin liegt aber kein Widerspruch. Denn es kann allein durch eine bestehende öffentliche Straßenfläche nicht Anspruch auf deren Verlängerung begründet werden.

Entsprechend der so festgesetzten Zweckbestimmung „Fläche für die Landwirtschaft“ könnte die Fläche dem Eigentümer der betreffenden angrenzenden Grundstücke übereignet werden (eingeschlossen wäre die Verkehrssicherungspflicht). Dies ist jedoch als angebotene Möglichkeit zu verstehen. Das Angebot kann ja logischerweise nicht ohne Einverständnis eines Erwerbers durchgesetzt werden. Diese angebotene Möglichkeit ist auch keine zwingende Voraussetzung für den Vollzug des Bebauungsplans. Alternativ kann es ja dazu kommen, dass der jetzige Eigentümer die Fläche in seinem Eigentum behält (eingeschlossen die Verkehrssicherungspflicht). Auch die Übereignung an künftige Eigentümer der angrenzenden Wohnbaugrundstücke wäre nicht ausgeschlossen (wenn dies auch kaum realistisch ist).

Der Bebauungsplan setzt hier jedenfalls nicht das Eigentum sondern die Flächennutzung fest. Die Übereignung wird eine durch den Vorhabenträger zu steuernde Angelegenheit des Grundstücksverkehrs auf privatrechtlicher Ebene.

2. Sachverhalt („Bäume beeinträchtigen Landwirtschaft“):

Bedenken begegnet auch die in der Planung vorgesehene Gestaltung der Ausgleichsfläche mit Randbepflanzung durch Bäume. Die vorgesehene Randbepflanzung mit Bäumen führt zwangsläufig zu einer Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzung auf den benachbarten Flächen und im Ergebnis zu einer nicht zu unterschätzenden Verringerung der Ertragslage. Schattenwurf, Wurzelbildung und Wildwuchs im Bereich der Anpflanzung bewirken das ebenso, wie der Umstand, dass die landwirtschaftlich genutzten Flächen dann nicht mehr bis zum Rand bewirtschaftet werden können.

Berücksichtigung:

In der Begründung (Kapitel 5.11) ist darauf hingewiesen, dass bei der Durchführung des Bebauungsplans die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände der zu pflanzenden Bäume (sowie Sträucher oder Hecken) – insbesondere auch zum benachbarten landwirtschaftlich genutzten Grundstück – zu beachten sind. Die Abstände regeln sich auf der Grundlage der §§ 9-16 Sächsisches Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG). Bei Einhaltung dieser Abstände sind die Belange des Nachbarschaftsrechts – auch bezüglich landwirtschaftlicher Nutzung – im ausreichenden Maße berücksichtigt. Es ist davon auszugehen, dass durch diese gesetzliche Vorschrift auch eine Einschränkung der Nutzung ausgeschlossen werden soll.

3. Sachverhalt („Zufahrt Landwirtschaft – Verlagerung“):

Die in der Planung vorgesehene Verlagerung des Wirtschaftsweges in nördliche Richtung würde im Übrigen eine Verlagerung des Wirtschaftsweges auch auf den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken unserer Mandanten bedeuten, zumal der derzeitige Verlauf der

Landwirtschaftsverwaltung auch gemeldet ist. Kostennachteile dürfen den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke aber nicht entstehen. Dem trägt die Planung nicht Rechnung.

Bezüglich des Verlaufes jenes Feldweges ist das unseren Mandanten eingeräumte Wegerecht zu berücksichtigen. Eine Verlegung/Änderung wird nicht akzeptiert.

Berücksichtigung:

Der Weg auf Flurstück 340 außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans muss nicht verlagert werden. Die neue Zufahrt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bindet exakt axial an den bestehenden Grünweg außerhalb des Geltungsbereichs an. Dies wurde so in der Entwurfsfassung gegenüber der Vorentwurfsfassung präzisiert. Die Lage des bestehenden Weges wurde deshalb genau vermessen. Die als neue Zufahrt festgesetzte Fläche entspricht mit ihrer Breite von 4,00 m (inkl. beidseitige Seitenstreifen von je 0,5 m) der Richtlinie „Ergänzende Grundsätze für die Gestaltung und Nutzung ländlicher Wege“ (ArgeLandentwicklung, 04.09.2003).

4. Sachverhalt („Zufahrt Landwirtschaft – Bauzeit“):

Daneben stellen unsere Mandanten für den Fall der Umsetzung des geplanten Bauvorhabens folgende Anforderungen:

Der Feldweg durch das Flurstück Nr. 341 muss - unabhängig von den obigen Ausführungen - jederzeit (auch während etwaiger Bauphasen) für unsere Mandanten mit landwirtschaftlichen Bearbeitungs- und Erntemaschinen befahrbar sein.

Berücksichtigung:

In der Begründung (Kapitel 6.1 Berücksichtigung der Belange der angrenzenden Landwirtschaft) ist ein entsprechender Hinweis angeführt. Er richtet sich insbesondere an den Vorhabenträger.

5. Sachverhalt („Zufahrt Landwirtschaft – Wendehammer“):

Die Anlage eines „Wendehammers“ macht vor dem Hintergrund, dass die Wege mit schweren landwirtschaftlichen Geräten und Fahrzeugen befahren werden (müssen), keinen Sinn. Unabhängig davon, hat die Planung vorzusehen, dass im Bereich des Überganges zur landwirtschaftlichen Fläche Durchfahrtsverbotsschilder (außer Land- und Forstwirtschaft) errichtet werden.

Berücksichtigung:

Die Wendeanlage ist auch nicht zum Wenden schwerer landwirtschaftlicher Geräte und Fahrzeuge gedacht. Die sollen ja zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche durchfahren können. Das ist uneingeschränkt möglich. Das Durchfahrtsverbot für Kfz wird später beim Vollzug des Bebauungsplans als verkehrsorganisatorische Maßnahme geregelt. Bei Privateigentum der Fläche wird auch der Eigentümer ein entsprechendes Schild anbringen. Im Bebauungsplan selbst werden solche Maßnahmen nicht festgesetzt.

6. Sachverhalt („Waldabstand“):

Mit der geplanten Waldbepflanzung ist ein Abstand von 30 m zur Grundstücksgrenze zu Flur-Nr. 338 einzuhalten.

Berücksichtigung:

Eine Waldbepflanzung ist nicht geplant, weder auf den Baugrundstücken noch auf der Ausgleichsfläche. Wohl aber halten die geplanten Wohngebäude den gemäß § 25 Sächsisches Waldgesetz vorgeschriebenen Abstand von 30 m zur bestehenden Waldgrenze ein.

7. Sachverhalt („Erdaufschüttungen vermeiden“):

Wegen steiler Felshanglage und Abschwemmungsgefahr bezüglich der unterhalb liegenden Stöckelstraße dürfen Erdaufschüttungen nicht erfolgen.

Es dürfen keine Aufschüttungen zur landwirtschaftlichen Nutzfläche (insbesondere Flurstück Nr. 340) hin entstehen.

Berücksichtigung:

Dass die besonderen örtlichen Verhältnisse (hier u.a. steile Felshanglage) bei der weiteren Planung und Durchführung berücksichtigt werden, ist mit dem Durchführungsvertrag grundsätzlich gesichert. Demnach hat (gemäß § 2 Abs. 13) der Vorhabenträger die Erschließungsanlagen unter Beachtung der örtlichen Verhältnisse, der anerkannten Regeln der Technik und der DIN-Vorschriften herzustellen. Die entsprechenden Nachweise sind dem Amt für Baukoordination vorzulegen.

Weiterhin ist mit dem Durchführungsvertrag gesichert, dass das vom Vorhabenträger beauftragte Planungsbüro sich vor Beginn der Bearbeitung der Ausführungsunterlagen mit dem jeweiligen Fachamt der Stadt (Stadtplanungsamt, Tiefbauamt, Entsorgungsbetrieb) abzustimmen und die Unterlagen zur Genehmigung vorzulegen hat (§ 3 Abs. 1). Mit der Ausschreibung, Bauleitung und Abrechnung der Erschließungsanlagen ist ein leistungsfähiges Ingenieurbüro zu beauftragen, das die Gewähr für eine technisch einwandfreie und wirtschaftliche Abwicklung der Baumaßnahme bietet (§ 3 Abs. 2).

8. Sachverhalt („Störungen durch Landwirtschaft dulden“):

Ruhestörungen durch den Landwirtschaftsbetrieb, insbesondere zu Erntezeiten sind zu dulden, ebenso wie Straßenverschmutzungen. Geruchsbelästigung, Unruhe und Insekten-„Plagen“ durch die auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen weidenden Tiere sind zu akzeptieren.

Berücksichtigung:

Dieser Hinweis ist in Teil B des B-Plans unter III. Angrenzende Flächen für die Landwirtschaft aufgenommen.

9. Sachverhalt („Schutz der Landwirtschaft“):

Eine Beeinträchtigung der Tiere und des dazugehörigen Futtermittelanbaus unserer Mandanten durch Emissionen aus den Baugrundstücken darf nicht erfolgen. Grundstücksgrenzen sind zu beachten und einzuhalten.

Berücksichtigung:

Das versteht sich von selbst, auch auf der Grundlage bestehender Gesetze (u.a. Tierschutzgesetz). Es bedarf somit keiner weiteren Regelungen im Bebauungsplan.

Ordn.-Nr. 41 Bürger	Stellungnahme: 12.02.2007
Ordn.-Nr. 44 Bürger	Stellungnahme: 20.07.2006
Ordn.-Nr. 45 Bürgerinitiative	Stellungnahme: 06.02.2007

Sachverhalt („Anregungen wurden nicht berücksichtigt“):

- In vorbezeichneter Angelegenheit hatten wir mit diesseitigem Schreiben vom 20.07.2006 Bedenken gegen die damalige Fassung des im Betreff genannten Bebauungsplanes geäußert und Anregungen gegeben. Bei den Änderungen, die zu der jetzt ausgelegten Version des im Betreff genannten Bebauungsplanes geführt haben, sind diese Anregungen nicht auch nur ansatzweise berücksichtigt worden. Nachvollziehen können wir dies nicht, nachdem wir uns nicht vorstellen können, dass Sie bewusst Abwägungsdefizite eingehen, die einen späteren Bebauungsplan im Rahmen etwaiger Normenkontrolle anfechtbar machen würden.

- Im überarbeiteten Aufstellungsbeschluss (?) vom 07.03.2006 des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses des Stadtrates der Stadt Chemnitz wurde neben der bereits bekannten Begründung nicht vorhandene Baugrundstücke im Stadtteil Harthau,

kein Gegensatz zur Landes- und Regionalplanung

als einziges neues Argument für das Vorhaben angegeben, dass die voraussichtlichen nachteiligen Auswirkungen durch das Vorhaben durch eine Reihe von baulichen und vegetationsgebundenen Maßnahmen völlig vermieden bzw. verringert werden können sowie die unvermeidbaren, wesentlichen Auswirkungen durch Ausgleichsmaßnahmen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet kompensiert werden. Dies entspricht nicht den Tatsachen und auch nicht dem heutigen Kenntnisstand. Die überarbeitete Fassung (10.10.06) des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 05/10 hat nicht in einem einzigen Punkt den erheblichen objektiven Bedenken in meinem Schreiben vom 20.07.06 Rechnung getragen. Im Gegenteil, die schon im vorherigen Entwurf gerügten Mängel:

fehlerhafte Bearbeitung des Problems Regenwasserentwässerung

unsachgemäße und einseitige Evaluierung der Interessen der Beteiligten

werden noch verstärkt durch die Vermutung, dass durch das ständige Ignorieren der objektiv vorhandenen Einwände mit einer nicht mehr nachvollziehbaren Arroganz durch das Baudezernat und den Planungs-, Bau- und Umweltausschusses des Stadtrates der Stadt Chemnitz gar ganz andere Gründe zu den heutigen Status des Vorhabens geführt haben. Mehr und mehr setzt sich bei mir als Chemnitzer Bürger und Steuerzahler die Erkenntnis durch, dass es sich hier um ähnliche Strukturen wie im Tiefbauamt handelt. Denn wie wäre dies auch anders zu erklären, da die Stadtverwaltung Chemnitz zu der Erkenntnis kam (siehe Begründung), dass die ca. 70 zufrieden lebenden Familien des heutigen Elsternwinkels wegen den sechs neu geplanten EFHs mit den erheblichen objektiven Beeinträchtigungen leben können und müssen.

Gestatten Sie mir zum Abschluss noch ein privates Wort. Ich finde es höchst bedauerlich, dass die Stadtverwaltung Chemnitz nur die Sprache des Oberverwaltungsgerichtes Bautzen oder der Staatsanwaltschaft Chemnitz versteht, nicht aber die Ihrer Bürger.

- Seitens der Bürgerinitiative wird festgestellt, dass gegenüber dem bisher bekannten Vorentwurf keine wesentlichen Änderungen der geplanten Bebauung vorgenommen wurden. Die in den Bedenkenanmeldungen der Bürger enthaltenen Hinweise und Kritiken wurden schlichtweg ignoriert und die bisherige Planung nur durch ökologisch angehauchte Kosmetik verschönert. Außer noch mehr Schönreden und Beschreiben der geplanten Bebauung hat sich nichts geändert.

Des Weiteren wurden zu beachtende Bedenken betreffend der unterhalb des geplanten Baugebiets liegenden Grundstücke, einschließlich des Waldes angemeldet. Diese wurden in der jetzigen Fassung des Umweltabschnittes völlig außer Acht gelassen.

Die Traufhöhe wurde gleichfalls nicht geändert. Somit ist die bauliche Einordnung in die Umgebung ein weiter bestehen bleibender Kritikpunkt.

Berücksichtigung:

Es stimmt keinesfalls, dass „Anregungen nicht auch nur ansatzweise berücksichtigt worden sind“, „die überarbeitete Fassung nicht in einem einzigen Punkt den erheblichen objektiven Bedenken Rechnung getragen hat“ oder „Hinweise und Kritiken schlichtweg ignoriert“ oder „völlig außer Acht gelassen“ wurden.

Weitere der Schlussfolgerungen in der Stellungnahme vom 20.07.2006 entziehen sich einer sachlichen Abwägung.

Nach der Beteiligungen zum Vorentwurf erfolgte eine ausführliche Abwägung aller vorgebrachten Belange. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass die Belange entweder schon im erforderlichen (gerechten) Maße berücksichtigt waren oder im noch größeren Maße zu berücksichtigen sind. Das führte zu einigen Änderungen/ Ergänzungen in Teil A des Bebauungsplans (Planzeichnung), in Teil B (Text)

sowie in der Begründung. Alle diese Änderungen/ Ergänzungen gegenüber dem Vorentwurf sind in der öffentlichen Auslegung der Entwurfsfassung des Bebauungsplans in einer besonderen Übersicht (vom 10.10.2006, bestehend aus Plan und textlicher Erläuterung) deutlich kenntlich gemacht worden. Darunter auch die Änderungen zu den Themenkomplexen, die in vorbezeichneten Stellungnahmen angesprochen werden (Lage und Breite des Zufahrtsbereich zur Landwirtschaft unter Beachtung des bestehenden Wegs, Anpflanzen von Bäumen unter Beachtung der angrenzenden Landwirtschaft, ökologisch höherwertige Entwicklung der Ausgleichsfläche, Ergänzung eines Hinweises bezüglich der an das Wohngebiet angrenzenden Landwirtschaft, Versickerung von Niederschlagswasser – auch zur Entlastung des RW-Kanals, Erstellung eines Versickerungsgutachtens, Einordnung einer Löschwasserkisterne, Minimierung der Traufhöhe). Im Abwägungsergebnis wird zu den einzelnen Sachverhalten (an den entsprechenden Stellen) ausführlich eingegangen.

Ord.-Nr. 43 Bürger Stellungnahme: 21.07.2006
Ord.-Nr. 44 Bürger Stellungnahme: 20.07.2006

Sachverhalt („Widmung der Straße Elsternwinkel“):

- Eine Übergabe der Straße Elsternwinkel an die Stadt Chemnitz erfolgte nach 10-jährigen bestehen des Baugebietes immer noch nicht, d.h. zur Zeit existiert kein Winterdienst und keine Straßenreinigung.

- Aus heutiger Sicht ist völlig ungeklärt, welche Rechte die Stadt Chemnitz mit der Widmung vom 17.02.2000 erworben hat. Wer haftet im Schadenfall für Schäden an der Straße als auch an den Versorgungsleitungen bei Erschließung und Bauausführung? Bis heute konnte ich hierzu keine rechtsverbindliche Auskunft von Seiten des Dezernates 6 der Stadtverwaltung Chemnitz erhalten.

Berücksichtigung:

Die Widmung der Straße Elsternwinkel ist geklärt: sie ist bestandskräftig ab 16.03.2000 nach Abschluss des Verwaltungsverfahrens und Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Chemnitz vom 16.02.2000. Das bedeutet, dass die Straßenbaulast der öffentlichen Straße und damit alle mit der Unterhaltung der Straße zusammenhängenden Aufgaben (auch Winterdienst) in der Zuständigkeit der Stadt Chemnitz (Tiefbauamt) liegen. Der Übergang der Verkehrsfläche in das Eigentum der Stadt Chemnitz steht bevor. Weitere Veranlassungen dazu erfolgen durch das Liegenschaftsamt.

Nachfolgend wird dazu aus dem Sächsischen Straßengesetz (SächsStrG) zitiert: „§ 9 Straßenbaulast: (1) Die Straßenbaulast umfasst alle mit dem Bau und der Unterhaltung der Straßen zusammenhängenden Aufgaben. Die Träger der Straßenbaulast haben nach Ihrer Leistungsfähigkeit die Straßen in einem den regelmäßigen Verkehrsbedürfnissen genügenden Zustand zu bauen, zu unterhalten, zu erweitern oder sonst zu verbessern; dabei sind die sonstigen öffentlichen Belange einschließlich des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Soweit sie hierzu unter Berücksichtigung ihrer Leistungsfähigkeit außerstande sind, haben die Straßenbaubehörden auf einen nicht verkehrssicheren Zustand vorbehaltlich anderweitiger Maßnahmen der Straßenverkehrsbehörden durch Verkehrszeichen hinzuweisen.“

Ord.-Nr. 44 Bürger Stellungnahme: 20.07.2006

Sachverhalt („Trinkwasserversorgung – Druck“):

Die Trinkwasserversorgung wird durch eine Pumpe der SWC AG gewährleistet. Ist die Leistung der Pumpe für eine Erweiterung ausreichend? Hierzu fehlt ebenfalls eine fachliche Betrachtung.

Berücksichtigung:

Die grundsätzliche Versorgbarkeit des Plangebiets wurde von Stadtwerke Chemnitz AG bestätigt. In der Stellungnahme vom 18.07.2006 heißt es dazu: „Das Erweiterungsvorhaben kann durch den Anschluss an

unsere vorhandenen Versorgungsanlagen aus dem bestehenden Wohngebiet trinkwasserseitig erschlossen werden. Zur Übertragung von Löschwassermengen ist das Leitungsnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgung nicht geeignet. Die Versorgung des Gebietes erfolgt über eine Druckerhöhungsanlage mit Vorlagebehälter. Löschwassermengen können daher nur eingeschränkt zur Verfügung gestellt werden. Bei einem Druck von 1,5 bar können wir eine Durchflussmenge von ca. 30 m³/h am Hydrant Elsternwinkel 30 gewährleisten.“

Zur Bereitstellung des erforderlichen Löschwassers wurde entsprechend vorgenannter Bedingungen – in Abstimmung mit der Feuerwehr – eine Zisterne im Plangebiet eingeordnet.

Ordn.-Nr. 45 Bürgerinitiative Stellungnahme: 11.12.2006, 06.02.2007

1. Sachverhalt („Ablehnung des B-Plans – mehrheitlich“):

Aber: Dem Interesse von sechs potentiellen Bauherren, sich ein lukratives Grundstück zu sichern, sowie dem finanziellen Interesse des Eigentümers des Flurstücks als Verkäufer steht die Ablehnung von nahezu allen Anwohnern des Elsternwinkels sowie vieler Bürger aus Rehwiesenstraße, Kirchsteig, Feudelstraße und Stöckelstraße entgegen.

Berücksichtigung:

Für die gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gebotene gerechte Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange, gegeneinander und untereinander, ist nicht allein die zahlenmäßige Häufung (Verdichtung) der vorgetragenen Belange ausschlaggebend.

Insbesondere kann dies dann nicht allein ausschlaggebend sein, wenn in den vorgetragenen Anregungen verkannt wird (oder nicht anerkannt wird), dass betreffende Belange sehr wohl in der zum Planungsvorgang und zum Planungsergebnis gebotenen Abwägung ermittelt, eingestellt, gewichtet sowie ausgeglichen, und insofern berücksichtigt wurden.

Unterstellt werden solche vermeintlich nicht berücksichtigte (öffentliche und private) Belange vor allem bezüglich:

- a) der Wohnverhältnisse/ Wohnbedürfnisse im bestehenden Gebiet (Immobilienwertverlust),
- b) der verbrauchernahen Versorgung,
- c) der Raumordnung und der Wohnungsbaupolitik,
- d) des Flächennutzungsplans,
- e) des Umweltschutzes,
- f) der Gestaltung des Landschaftsbilds und des Ortsbilds,
- g) der Erschließung,
- h) der Landwirtschaft.

Wie jedoch im Abwägungsergebnis im einzelnen dargelegt und nachgewiesen, sind all diese Belange im gebotenen – durchaus unterschiedlichen – Maße berücksichtigt, bzw. ausgeglichen.

Zu differenzieren ist dabei, dass o.g. Belange unter c) bis h) im größten Maße ausgeglichen sind. Für die Belange unter a) und b) trifft das in dem Maße nicht zu. Es wird auch nicht bestritten, dass gewisse Beeinträchtigungen der bestehenden Baugrundstücke durch die Erweiterung nicht auszuschließen sind. Solche Beeinträchtigungen (Ausblick, Baulärm, zusätzlicher Verkehr) sind aber bei jeder Neubebauung üblich und hinnehmbar. Auch die jetzt am Elsternwinkel bestehenden Häuser wurden einmal gebaut, und dadurch wurden die zuvor schon bestehenden Häuser (Feudelstraße, Rehwiesenstraße, Kirchsteig, Stöckelstraße) ebenso beeinträchtigt.

Wenn für das Abwägungsergebnis auch nicht allein ausschlaggebend (wie oben dargelegt), so waren doch, auf Grund der zahlenmäßige Häufung (Verdichtung) der vorgetragenen Belange, die Anforderung an die Abwägung um so höher gestellt.

2. 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.

Berücksichtigung:

Die Unterstellung wurde bereits in einer Gegendarstellung seitens des Gutachters gegenüber der Unteren Wasserbehörde entkräftet. Daraufhin wurden auch keine Zweifel an der grundsätzlichen inhaltlichen Aussagekraft des Versickerungsgutachtens von der Wasserbehörde geäußert.

b) Teilweise berücksichtigt werden die Anregungen von:

Ordn.-Nr. 21 Bürger	Stellungnahme: 11.07.2006
Ordn.-Nr. 22 Bürger	Stellungnahme: 11.07.2006
Ordn.-Nr. 23 Bürger	Stellungnahme: 11.07.2006, 05.02.2007
Ordn.-Nr. 24 Bürger	Stellungnahme: 11.07.2006
Ordn.-Nr. 27 Bürger	Stellungnahme: 15.07.2006
Ordn.-Nr. 31 Bürger	Stellungnahme: 18.07.2006
Ordn.-Nr. 33 Bürger	Stellungnahme: 19.07.2006
Ordn.-Nr. 34 Bürger	Stellungnahme: 19.07.2006
Ordn.-Nr. 35 Bürger	Stellungnahme: 20.07.2006
Ordn.-Nr. 36 Bürger	Stellungnahme: 20.07.2006
Ordn.-Nr. 37 Bürger	Stellungnahme: 20.07.2006
Ordn.-Nr. 38 Bürger	Stellungnahme: 20.07.2006
Ordn.-Nr. 39 Bürger	Stellungnahme: 20.07.2006
Ordn.-Nr. 40 Bürger	Stellungnahme: 20.07.2006, 08.02.2007
Ordn.-Nr. 42 Bürger	Stellungnahme: 20.07.2006
Ordn.-Nr. 43 Bürger	Stellungnahme: 21.07.2006, 09.02.2007
Ordn.-Nr. 44 Bürger	Stellungnahme: 20.07.2006, 10.02.2007
Ordn.-Nr. 45 Bürgerinitiative	Stellungnahme: 06.02.2007

Sachverhalt („Raumordnung, Wohnungsbaupolitik“):

- Es ist unverständlich, warum bei einem in Chemnitz zu beobachtenden Bevölkerungsrückgang und der damit einhergehenden Reduzierung von Wohnbauflächen (s. Freie Presse vom 28.04.06 „Weniger Häuser auf der grünen Wiese“ und vom 04.05.06 „Aus für die grüne Wiese“) mit dem o.g. B-Plan abermals ein Stück Natur geopfert werden soll. Unter diesem Gesichtspunkt ist die Plannotwendigkeit kritisch zu hinterfragen.

- Die Neuerschließung des Gebietes widerspricht in höchstem Maße den politischen Interessen der Stadt Chemnitz. Bereits seit einiger Zeit, wurde das Potential der Stadt mit ihrem vielen Grün erkannt und nunmehr gefördert. In diesem Rahmen sind schon viele Gebiete, die bereits zur Bebauung vorgesehen waren, wieder in forst- oder landwirtschaftliche Flächen zurückgewandelt worden.

Es ist nicht hinnehmbar sollte der Elsternwinkel als Ausgleichsfläche für an anderer Stelle gestrichener Baufläche erhalten müssen.

Durch übermäßigen Leerstand im Heckert, aber auch anderen, z.T. zentralen Gebieten, werden diese durch Abriss immer grüner. Eine weitere Betonierung im Außengebiet der Stadt ist deshalb absurd.

- Warum werden nicht die zahlreich vorhandenen „Lücken“ bebaut oder die leerstehenden Neubauten bezogen? Die Profitgier einer einzelnen Baufirma sollte doch da nicht ausschlaggebend sein.

- Das Flurstück 341 befindet sich im Außenbereich und ist kein Brachland. Die „Rehwiesen“ sind auch nicht mit dem Gebiet „An der Steinwiese“ im Flemming-Gebiet, zu vergleichen, welches im Gegensatz dazu, eindeutig als Brachfläche einzustufen ist.

Auch in dieser Sitzung gemachte Begründungen für die Bebauung, wie z.B.: „es müsste in Harthau Wohnraum angeboten werden, wenn das Gebiet „An der Steinwiese“ genehmigt wird“, sind für mich als Argument eines Abgeordneten absurd.

- Es ist vollkommen unverständlich, dass bei einem rekordverdächtigen Wohnungsleerstand in der Stadt Chemnitz, bei leerstehenden Eigenheimen, bei umfangreichen Angeboten der Sparkasse und Angeboten in den 4 Zeitungen der Stadt, Gelder für den Straßenbau ausgegeben werden sollen.

- Der derzeitige Wohnungsleerstand in der Stadt Chemnitz beträgt mindestens noch 35.000 Wohnungen. Wenn auch der Anteil von 1- und 2- Familienhäusern in Chemnitz am Gesamtwohnungsvolumen, gemessen im Vergleich mit westdeutschen Städten geringer ausfällt, so wird dies doch vor allem dadurch begründet, dass das Klientel, welches überhaupt finanziell in der Lage ist, sich Eigentum zu schaffen, seit Jahren in Chemnitz rückläufig ist. Vorhandene baureife Baugebiete bzw. selbst nach § 34 BauGB einzustufende Baugrundstücke liegen brach bzw. werden durch Bauinteressenten nicht mit Bauvorhaben erfüllt. Der Vorhabenträger selbst bietet seit Monaten mehrere Grundstücke in Chemnitz und Umgebung zur Bebauung an, ohne dafür offensichtlich Kunden zu finden.

Entscheidender für den tatsächlichen Bedarf an Wohnungsbauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser ist der Aufstellungsbeschluss der Stadt Chemnitz zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes - Reduzierung von geplanten Wohnbauflächen - anzusehen. Hierbei hat die Stadt Chemnitz erkannt, dass zwischen Bestand an baureifen Grundstücken und Bedarf ein offensichtlicher Widerspruch besteht. So wurde u.a. das Baugebiet „Alte Harth“ in Harthau gestrichen, welches bereits im Flächennutzungsplan von 2000 als Baufläche ausgewiesen ist. Es ist also absolut nicht gerechtfertigt, auch im Außenbereich liegende landwirtschaftlich genutzte Flächen zum Bauland zu erklären und daraus den Bedarf an Siedlungswohnbaubauobjekten abzuleiten. Das Räumliche Handlungskonzept Wohnen - Siedlungswohnungsbau geht nicht von einer vorrangig extensiven Erweiterung vorhandener Strukturen aus.

Die Begründung des Vorhabenträgers, dass mit diesem neuen Baugebiet der Bedarf an neuen Bauflächen und -gebieten ausgewiesen wird, ist nicht nachzuvollziehen, wenn anderswo in der Stadt und stadtnahen Umgebung ausreichend baureife Grundstücke zur Verfügung stehen. Allein aus der exponiert sehr guten Wohnlage heraus, den Bedarf abzuleiten, halten wir für nur ein der Vermarktungsstrategie dienendes Argument des Vorhabenträgers.

Gemäß Landesentwicklungsplan Sachsen Pkt. Z 5.1.3 soll die Nutzung vorhandener Bauflächen Vorrang vor der Ausweisung neuer Bauflächen haben. Aber gerade hier soll eben eine neue Baufläche, ohne nachgewiesenermaßen dem tatsächlichen Bedarf entsprechend, entstehen.

- Es gibt den Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz, in dem m. E. nach steht, die Bebauung auf der „Grünen Wiese“ nicht weiter zu fördern. Dafür Bebauungsflächen im Stadtgebiet zu nutzen; z.B. „Fritz-

Heckert-Gebiet“, ehemaliges Flussbad Altchemnitz u.v.a. Das alles, um den Bürgern die Möglichkeit zu bieten, sich Wohneigentum zu schaffen und damit der Tendenz „Stadtflucht“ entgegen zu wirken. Die amtliche Formulierung, Reduzierung von geplanten Wohnflächen, steht im Widerspruch der geplanten Wohnfläche des 5/ 10.

- Vorhandene baureife Baugebiete bzw. nach 34 BauGB einzustufende Baugrundstücke liegen brach bzw. werden nicht bebaut, weil keine Bauinteressenten vorhanden sind. Selbst der Vorhabenträger scheint seine Grundstücke in Chemnitz und Umgebung nicht vermarkten zu können.

Die .Stadt Chemnitz hat offensichtlich erkannt, dass zwischen dem Bestand an baureifen Grundstücken und dem Bedarf ein Widerspruch besteht. So wurde u.a. das Baugebiet „Alte Harth“ in Harthau gestrichen, welches bereits im Flächennutzungsplan von 2000 als Baufläche ausgewiesen wurde. Um so unverständlicher ist die jetzige widersprüchliche Vorgehensweise der Stadt.

Laut Statistischem Landesamt des Freistaates Sachsen lebten 1990 315 320 Menschen in Chemnitz. 2005 waren es noch 246 557 Menschen. Trotz Eingemeindung hat Chemnitz in den letzten 15 Jahren über 22 % seiner Bevölkerung verloren. 1995 wurden für 13 611 Wohngebäude mit 1 und 2 Wohnungen Baugenehmigungen beantragt. Im Jahr 2005 waren es gerade mal noch 4 257 in ganz Sachsen.

Es ist ungerechtfertigt im Außenbereich liegende landwirtschaftliche Nutzfläche und damit Naturraum zum Bauland zu erklären und daraus den Bedarf an Siedlungsobjekten abzuleiten, obwohl:

- a) die Bevölkerungszahl sinkt,
- b) riesige Flächen im Innenbereich der Stadt brach liegen,
- c) geplante Baugebiete von der Stadtverwaltung zurück gezogenen werden,
- d) die Nachfrage nach Wohnraum bzw. bebaubaren Grundstücken sinkt.

Gemäß Landesentwicklungsplan Sachsen Pkt. Z 5.1.3 soll die Nutzung vorhandener Bauflächen Vorrang vor der Ausweisung neuer Bauflächen haben. In unserem Fall jedoch soll eine neue Baufläche entstehen, ohne dem tatsächlichen Bedarf zu entsprechen.

- Schon mit dem Baugebiet Elsternwinkel wurde eine reine landwirtschaftliche Nutzfläche zum Bauland erklärt, so auch jetzt wieder mit der geplanten Erweiterung, ohne Rücksicht auf die Natur und den unmittelbar anliegenden Harthwald. Wo bleibt hier der Naturschutz? Entgegen dem Beschluss des Stadtrates wird mit der Erweiterung des BV erneut in den Außenbereich geplant und gebaut.

- Vor kurzem hat der Stadtrat verschiedene Bauvorhaben auf der grünen Wiese gestoppt, da genug Baugrundstücke in Chemnitz vorhanden sind. Wieso sollte dann ausgerechnet auf der schönen Rehwiese die Natur einem neuen Bauvorhaben weichen.

- Drei Viertel aller neuen Eigenheime sollen künftig als Lückenbebauung oder auf Brachen errichtet werden. Rund die Hälfte der für Wohnungsbau vorgesehenen 194 Hektar Land auf der grünen Wiese könnten aus dem Flächennutzungsplan gestrichen werden.

Es ist für uns nicht gerechtfertigt, auch im Außenbereich liegende landwirtschaftlich genutzte Flächen zu Bauland zu erklären und daraus einen Bedarf an Siedlungswohnbaubauobjekten abzuleiten.

- Eingriffe durch Baumaßnahmen ins Biotop Rehwiese mit den Umwelt-Auswirkungen:

- Baustellenbetrieb u. baubedingte Auswirkungen,
- Flächenversiegelung durch Gebäude, Verkehrsflächen,
- Belastungen durch Wohnnutzung (Wasser/Abwasser, Abgas...),
- Erhöhtes Kraftfahrzeugaufkommen (Lärm, Parkplätze...) usw.

sind - auch wenn spätere Ausgleichsmaßnahmen versprochen werden - u.E. nur vertretbar, wenn echter Bedarf für derartige Wohnbauten vorliegt. Das ist offensichtlich nicht der Fall, wie die Streichung/ Rückstellung einer Vielzahl von Eigenheimstandorten durch die zuständigen Organe der Stadt Chemnitz in den letzten Monaten beweist (z.B. Amtsblatt 20/06, 17. Änderung des Flächennutzungsplanes).

Seltsam mutet auch an, dass der im städtebaulichen Entwicklungskonzept des Stadtteils Harthau bis 2010 enthaltene Standort an der alten Harth gestrichen wurde und kurz darauf die sog. Erweiterung Elsternwinkel akut wurde. Dass bei Bewohnern der anliegenden Wohngebiete der Verdacht der Durchsetzung privater Interessen zu Lasten des "Allgemeingutes Umwelt Rehweise" entstand, ist wohl nicht verwunderlich.

- Wegen der drohenden Zergliederung der Landschaft an den Stadträndern auf Kosten der Natur und landwirtschaftlicher Nutzflächen sind sogar vielerorts wie in Harthau bereits beschlossene Siedlungsflächen wieder zurückgezogen worden. Dabei wurde auf den Vorrang andererseits vorhandener Bauflächen oder nicht verkaufter Bauten verwiesen.

- Dieses Verbot der Zersiedlung der Natur wird von der Landesregierung wie von der Stadt Chemnitz als politisches Ziel besonders betont. Die Angaben in dem Entwurf der Begründung (10.10.2006) stehen dem entgegen. Wir meinen, dass auch kleine Vorhaben und die Teilnahme privater Partner keine Abweichungen zulassen dürfen, zumal jetzt die Ausmaße der Probleme von Umwelt oder amtsseitiger Abfertigung von Bauplanungen und -vorhaben fortlaufend zunehmen. Wir halten den Bebauungsplan für unzulässig. Seine Bestätigung würde von uns als Täuschung unseres Vertrauens in Umweltpolitik und transparente Bürgerpolitik aufgefasst.

- Die aufgeführte Ansicht, dass für die Stadt Chemnitz ein Nachholbedarf an 1- und 2- Familienhäusern besteht, steht in einem extremen Missverhältnis zum vom Stadtrat im Juni 2005 beschlossenen Räumlichen Handlungskonzept (RHK) und den daraus erfolgten Streichungen an bereits geplanten Wohnungsbaustandorten (siehe Amtsblatt 20 der Stadt Chemnitz vom 17.05.2006). Weiterhin sind genügend sofort bebaubare Grundstücke vorhanden und zum anderen gibt es einen hohen Leerstand an Wohnungen in Chemnitz insgesamt. Auch ein spürbarer Anstieg der Bevölkerung, der eine Wohnsiedlung gerade im Außenbereich rechtfertigen würde, ist wahrlich nicht zu erwarten! Laut statistischem Landesamt ist der Wegzug aus Sachsen weiterhin leider ungebrochen, besonders auch in der Wirtschaftsregion Chemnitz-Zwickau, der Zuzug dagegen ist eher gering. Der erhöhte Bedarf vor allem an Eigenheimen in einer Stadt mit vielen Arbeitslosen erscheint darüber hinaus im Punkt 2.1 der Begründung geradezu fraglich und eher ersonnen.

- Im Aufstellungsbeschluss vom 31.01.2006 des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses des Stadtrates der Stadt Chemnitz wurde als Begründung für die Erweiterung des Wohngebietes folgendes angegeben:
nicht vorhandene Baugrundstücke im Stadtteil Harthau,
kein Gegensatz zur Landes- und Regionalplanung.

Dies entspricht nicht den Tatsachen. Es mag dem Dezernat 6 der Stadtverwaltung Chemnitz entgangen sein, aber es sind Baugrundstücke im Stadtteil Harthau zur sofortigen Bebauung im Baugebiet Veith-Stoß-Straße verfügbar (mindestens für 9 EFH). Dieses befindet sich ca. 5 min. Fußweg von dem geplanten Erschließungsgebiet entfernt.

Dem unbestrittenen Bevölkerungsrückgang im Freistaat Sachsen im Allgemeinen und der Stadt Chemnitz im Besonderen wird mit den Richtlinien und Vorgaben der Landes- und Regionalplanung Rechnung getragen. Dieses Vorhaben steht jedoch in völligem Widerspruch zur Landes- und Regionalplanung sowie der Bedarfsentwicklung für Baugrundstücke der Stadt Chemnitz. Wie in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Seite 5) richtigerweise genannt „Die Nutzung vorhandener Bauflächen soll Vorrang vor der Ausweisung neuer Bauflächen haben, d.h. die Nutzung des vorhandenen noch nicht genutzten Baugebietes Veitstraße ist der Erweiterung des Wohngebietes Elsternwinkel vorzuziehen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Erweiterung des Wohngebietes Elsternwinkel weder bedarfsorientiert (Nachfrage nach Wohnflächen) noch städtebaulich sinnvoll ist, aber die Stadtverwaltung Chemnitz, aus welchen Gründen auch immer, seine Durchsetzung/ Vollstreckung betreibt, welche konträr zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften der Landes- und Regionalplanung steht.

- Die Stadt Chemnitz hat am 02.5.06/ 10.5.06 durch Stadtratsbeschluss bzw. Beschluss des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses mehrere geplante Baugebiete u.a. das Baugebiet „Alte Harth“ in Chemnitz-Harthau aufgehoben. Damit sollte eine geordnete Entwicklung von Bauland der Stadt Chemnitz erreicht werden. Mit der Neufestsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes, und dies vor allem unter dem Aspekt, dass es sich hierbei um Bauen im Außenbereich handelt, würden unverhältnismäßige Eingriffe in die Landschaft, die Natur, den Erholungsfaktor und Ertragswert der anliegender Flurstücke vorgenommen. Dies kann und wird vor den Mitgliedern der Bürgerinitiative nicht mitgetragen.

Beschlussvorschlag:

Diese Anregung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Sicherlich setzt diese Baugebietserweiterung die städtebaulichen und wohnungsbaupolitischen Interessen der Stadt Chemnitz nicht in idealer Weise um. Die Plannotwendigkeit wurde deshalb auch kritisch hinterfragt.

Keinesfalls aber widerspricht die Baugebietserweiterung in unzulässiger Weise den politischen Interessen der Stadt. In dem geplanten Umfang (als maßvolle Erweiterung einer bestehenden Siedlung) und auf Grund eines entsprechenden Bedarfs (Siedlungswohnungsbau), widerspricht sie auch nicht den raumordnerischen Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsplans Sachsen. Im Ergebnis der Abwägung soll deshalb an der Planung festgehalten werden.

Die Hochrechnungen des Bedarfs an Eigenheimen unter Beachtung der demografischen Entwicklung haben die Reduzierung bisher geplanter Wohnbauflächen zur Folge. Dennoch besteht im Siedlungswohnungsbau (im Gegensatz zum Geschosswohnungsbau) weiterhin ein – wenn auch nicht mehr so groß – Bedarf. Dieser bedingt die Planung und Realisierung weiterer Wohngebiete. Im Flächennutzungsplan sind die dafür geeigneten Wohnbauflächen ausgewiesen. Entsprechend differenzierter Nachfragen und Realisierungsbedingungen können das gegenwärtig noch nicht ausschließlich vorhandene Bauflächen und Brachflächen sein (obgleich diese im raumordnerischen und städtebaulichen Sinne vorrangig sind). Vereinzelt müssen auch noch Flächen im Außenbereich der einzelnen Stadtteile ausgewiesen werden. So auch in Harthau die Fläche für die „Erweiterung Wohngebiet Elsternwinkel“.

Und es ist auch Anliegen der Stadt Chemnitz, jedes Jahr an mehreren unterschiedlichen Stellen bzw. Lagen der Stadt Bauplätze anbieten zu können, um Bauwillige auf jedem Fall der Stadt erhalten zu können.

In welchem Maße mit dem Standort „Elsternwinkel“ ein „Stück Natur geopfert“ wird, wurde bereits im Rahmen des Flächennutzungsplans und nun auch im Rahmen des Bebauungsplans abgewogen. Im Ergebnis der gerechten Abwägung aller (privaten und öffentlichen) Belange ist die geplante Bebauung, einschließlich der entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen, gerechtfertigt. Das „Potential der Stadt mit ihrem vielen Grün“ wird durch die maßvolle Erweiterung mit lediglich 6 EFH nicht beeinträchtigt. Es wird keinesfalls zum Ausufern der Siedlung in den Landschaftsraum kommen.

Der Vorhabenträger verfügt über das betreffende Grundstück und entwickelt die Wohnbebauung in Übereinstimmung mit dem F-Plan. Es kann daher auch nicht die Rede sein, dass „dieses Gebiet als Ausgleichsfläche für an anderer Stelle gestrichene Bauflächen erhalten muss“.

Dem Vorhabenträger kann nicht abverlangt werden, mit der Planung eines Baugebiets erst dann zu beginnen, wenn vorangegangene Baugebiete völlig fertig gestellt sind. Sicher gehört es zu seiner Vermarktungsstrategie hinzu, die Vorteile des Standortes zu benennen. Der Bedarf selbst wird daraus nicht abgeleitet. Dies wäre ja selbsttrügerisch.

Der private Vorhabenträger trägt allein die Kosten der Erschließung. Somit werden keine öffentlichen „Gelder für den Straßenbau“ ausgegeben.

Ord.-Nr. 27 Bürger	Stellungnahme: 15.07.2006
Ord.-Nr. 40 Bürger	Stellungnahme: 20.07.2006

Sachverhalt („Infrastruktur unzureichend“):

- Die Harthauer Schule ist eine Grundschule (bis 4. Klasse). Die Klaffenbacher Schule ist ebenfalls eine Grundschule, kämpft ums Überleben und ist viel zu weit weg.

Die einzige Versorgungseinrichtung „Norma“ in Harthau befindet sich nicht in unmittelbarer Nähe und ist unserer Meinung nach nur mit PKW zu erreichen.

Der „Plusmarkt“ in Klaffenbach befindet sich ebenfalls nicht in unmittelbarer Nähe und schließt in Kürze.

- Dieser missliche Zustand verstärkt sich durch den Rückzug der in Punkt 3.2 beschriebenen Einrichtungen von Versorgung und Gemeinbedarf in unmittelbarer Umgebung: innerhalb der letzten 2 Jahre haben zahlreiche Geschäfte (EDEKA in Altchemnitz, PLUS, Fleischer, Bäcker Schlecker-Drogerie im Birkencenter, Friseur, Gemüsehandel, Elektrogeschäft in Harthau) und die Mittelschule zugemacht. Der Kindergarten ist mehr als 30 min. Fußweg entfernt!

Beschlussvorschlag:

Diese Anregung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Eine optimale Ausstattung mit öffentlichen Wohnfolgeeinrichtungen und privaten Versorgungseinrichtungen ist in der Umgebung sicher nicht gegeben. Grundsätzlich muss aber bedacht werden, dass kein gesetzlicher Anspruch auf eine wohnungsnah Ausstattung besteht, obgleich es natürlich einschlägige städtebauliche Orientierungswerte für Kapazität, Einzugsbereich und zumutbare Entfernung für alle Einrichtungen gibt. Für den betreffenden Standort können diese Orientierungswerte leider nicht erfüllt werden. Von den Versorgungsdefiziten für dieses Gebiet dürften die jetzigen Bewohner sicherlich noch mehr betroffen sein als die künftig noch hinzukommenden der 6 geplanten Einfamilienhäuser. Denn es wird besonders „misslich“ empfunden, wenn bestehende, gewohnte, Einrichtungen schließen. Die künftig zuziehenden Bewohner können sich von vornherein darauf einstellen. Und es steht Ihnen frei, sich hier anzusiedeln. Die geplante Erweiterung des Wohngebiets deshalb aufzugeben, wäre verfehlt. Die bestehende Ausstattung – insbesondere hinsichtlich der privaten Versorgungseinrichtungen – muss auch nicht auf Dauer so festgeschrieben sein.

c) Nicht berücksichtigt werden die Anregungen von:

Ord.-Nr. 21 Bürger	Stellungnahme: 11.07.2006
---------------------------	---------------------------

Sachverhalt („Parkverbot“):

Durch das neue Wohngebiet steigt der Parkdruck auf die anliegenden Straßen - insbesondere die Rehwiesenstraße - weiter an. Die beengten Straßenverhältnisse im Bereich Elsternwinkel lassen keine

weitere Belastung durch parkende Fahrzeuge zu. Wenn die Planung weitergeführt werden sollte, wird ein Parkverbot im vorderen Bereich der Rehwiesenstraße für notwendig erachtet, um z.B. für Post-, Müll und Krankenfahrzeuge die notwendigen Straßenquerschnitte gewährleisten zu können.

Beschlussvorschlag:

Diese Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Das vorgeschlagene Parkverbot im vorderen Bereich der Rehwiesenstraße kann nicht mit dem geplanten Wohngebiet begründet und deshalb nicht umgesetzt werden. Der Parkdruck auf die genannten Straßen wird durch das neue Wohngebiet nicht ansteigen. Dafür liegen die 6 geplanten Einfamilienhäuser (EFH) zu weit weg. Vor allem aber werden die dafür notwendigen Stellplätze auf jeweils eigenem Grundstück errichtet. Zusätzlich wird ein Parkstand für Besucher und Lieferanten eingeordnet. Im übrigen sind die notwendigen Straßenquerschnitte für den bestehenden verkehrsberuhigten Bereich eingehalten.

Ordn.-Nr. 22 Bürger	Stellungnahme: 11.07.2006
Ordn.-Nr. 23 Bürger	Stellungnahme: 11.07.2006, 05.02.2007
Ordn.-Nr. 24 Bürger	Stellungnahme: 11.07.2006
Ordn.-Nr. 25 Bürger	Stellungnahme: 12.07.2006
Ordn.-Nr. 27 Bürger	Stellungnahme: 15.07.2006
Ordn.-Nr. 29 Bürger	Stellungnahme: 17.07.2006
Ordn.-Nr. 31 Bürger	Stellungnahme: 18.07.2006
Ordn.-Nr. 32 Bürger	Stellungnahme: 18.07.2006
Ordn.-Nr. 33 Bürger	Stellungnahme: 19.07.2006, 07.02.2007
Ordn.-Nr. 35 Bürger	Stellungnahme: 20.07.2006
Ordn.-Nr. 36 Bürger	Stellungnahme: 20.07.2006
Ordn.-Nr. 37 Bürger	Stellungnahme: 20.07.2006
Ordn.-Nr. 38 Bürger	Stellungnahme: 20.07.2006
Ordn.-Nr. 38 Bürger	Stellungnahme: 20.07.2006
Ordn.-Nr. 39 Bürger	Stellungnahme: 20.07.2006
Ordn.-Nr. 40 Bürger	Stellungnahme: 20.07.2006, 08.02.2007
Ordn.-Nr. 41 Bürger	Stellungnahme: 20.07.2006
Ordn.-Nr. 42 Bürger	Stellungnahme: 20.07.2006, 09.02.2007
Ordn.-Nr. 43 Bürger	Stellungnahme: 21.07.2006, 09.02.2007
Ordn.-Nr. 44 Bürger	Stellungnahme: 20.07.2006, 10.02.2007
Ordn.-Nr. 45 Bürgerinitiative	Stellungnahme: 30.11.2006, 11.12.2006, 06.02.2007
Ordn.-Nr. 46 Bürger	Stellungnahme: 15.01.2007

Sachverhalt („Widerspruch gegen B-Plan, Planverfahren einstellen“):

- Mit Erschrecken haben wir von dem o.g. Bauvorhaben Kenntnis genommen, und möchten hiermit unseren Widerspruch einlegen und uns ausdrücklich gegen diesen Plan äußern.

- Mit Verwunderung und Missfallen habe ich von dem o.g. Bauvorhaben Kenntnis genommen. Ich möchte hiermit meinen entschiedenen Widerspruch zur geplanten Bebauung einlegen.

- Anmerken möchte ich noch, dass die Zustimmung zur Erweiterung des Wohngebietes Elsternwinkel in der Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 5.12.2006 mit nur einer Stimme mehr (4:3) erfolgt ist. Dies zeigt deutlich, dass die geplante Erweiterung nicht unumstritten und stimmig ist. Vorgebrachte, einleuchtende Begründungen zur Ablehnung des Bebauungsplanes, z.B. von Herrn Zschocke und anderen Anwesenden, sowie der Bürgerinitiative, wurden leider komplett übergangen. Aufgrund aller o.g. Aspekte kann das Bauvorhaben nur entschieden endgültig abgelehnt werden.

- Auf Grund der o.g. Punkte, die nur einige, von wesentlich mehr zu findenden logischen Begründungen sind, dieses Vorhaben abzulehnen, bitten wir Sie dringend, diese Grünfläche zu erhalten.

- Nicht einverstanden mit Erweiterung des Wohngebiets.

- Gegen die Erweiterung des Wohngebietes erheben wir Widerspruch.

- Als Ergebnis müssen wir leider mitteilen, dass wir erhebliche Bedenken gegen den weiteren Ausbau dieses Wohngebietes haben und deshalb mit diesem Vorhaben nicht einverstanden sind. Wir beabsichtigen, uns dagegen auch mit den notwendigen Rechtsmitteln zu wehren.

- Für uns ist die Alternative, dass der jetzige Eigentümer, die Anzahl der Mahden der Grünfläche erhöht, um die Auswirkungen auf die angrenzenden Flurstücke zu verringern, bzw. den bisherigen Miteigentümern die Flächen zur Pacht überträgt, um somit zum Beispiel die bisherige Weidenutzung wieder zu ermöglichen. Die geplante „Erweiterung Wohngebiet Elsternwinkel“ mit dem Bau von 6 Einfamilienhäusern auf dem Flurstück 341 der Gemarkung Harthau wird von uns im Zusammenhang mit den dargestellten wesentlichen Bedenken abgelehnt. Es sollte seitens der Stadt eine einvernehmliche Lösung mit dem jetzigen Eigentümer zur tatsächlichen intensiven Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche gefunden und damit ein umfassender Beitrag zum Umwelt- und Naturschutz, zur Erhaltung des Landschaftsbildes geleistet werden.

- Auch wir als Rentnerehepaar möchten uns gegen die vorgesehene Bebauung Rand- und Wiesenfläche wehren. Nicht Grundlos haben wir unsere Wohnung im Flemminggebiet mit unserer Wohnung Elsternwinkel 29 getauscht.

Wir glauben Verstehen gegen unsere Einwendung erweckt zu haben, um diese Landwirtschaftliche Nutzflächeweiter als solche bestehen zu lassen.

- Der Elsternwinkel ist ein, in sich abgeschlossenes Wohngebiet, von einer geringen räumlichen Ausdehnung. Da es von SW bis N von Wiesen und Feldern umgeben ist (verbriefte landwirtschaftliche Nutzfläche), an die sich ein Wald anschließt, fügt es sich harmonisch in das Landschaftsbild ein. Durch eine Ringstraße mit Parknischen, die den Status Spielstraße hat, ist es straßenverkehrsseitig erschlossen. Damit das so bleibt, machen wir Einwände gegen die Erweiterung geltend.

In der Sitzung am 7.3.2006 wurde über den Plan, Erweiterung EW abgestimmt. Herr Dr. Füßlein und Herr Zschocke stimmten dagegen ! Beide Herren haben sich sicher eingehend mit der Sache befasst, um dann die Entscheidung zu treffen. Wir schließen uns diesen Abgeordneten an und lehnen dieses Vorhaben ab!

- Unsere Einwände würden geprüft und ggf. in die weitere Planung einbezogen. Das klingt gut und wirkt beruhigend. Taktisch sehr klug, aber eben nicht glaubhaft! Ab 11.1.07 ist der überarbeitete Plan erneut im Rathaus ausgelegt, zur „frühzeitigen Bürgerbeteiligung“. Wir betrachten uns als solche (direkt betroffene) Bürger und haben uns den Plan angesehen. Positiv ist: Es werden nur 6 EH, einige mit ELW errichtet. Abwasserproblem ist gelöst Regenwasser- und Solaranlagen sind zu empfehlen.

Die beteiligten Ämter haben dem Plan zugestimmt und das mit Stempel und Unterschrift belegt. Ob in jedem Fall die erforderlichen Untersuchungen gemacht wurden und die Gutachten vorliegen, geht aus der Auslage nicht hervor. Wir machen Bedenken geltend. Wir sind deshalb gegen den Bebauungsplan Nr. 5/10.

- Nach persönlicher Einsichtnahme am 18.07.06 lege ich hiermit Widerspruch zum o.g. Bauvorhaben ein.

- Die Eigentümergemeinschaft Elsternwinkel 18 möchte hiermit ihre Bedenken und ihren Protest zur Erweiterung des Wohngebietes anmelden.

Wir bitten Sie dringend, dass Vorhaben zu stoppen! Wir haben zur letzten Bürgermeisterwahl unsere Stimme für unser Wohl und Wohlbefinden in Chemnitz abgegeben und hoffen, dass die Vernunft unserer Stadtoberhäupter dieses Projekt verhindern wird.

- Wir legen Widerspruch ein. Wir bitten Sie, all dies zu beachten und das Flurstück 341 in landwirtschaftlicher Nutzung zu lassen. Eine Erweiterung des Elsternwinkels zur Wohnbebauung lehnen wir zum Schutz landwirtschaftlicher Belange und zum Schutz des Landschaftsbildes, welches schon genug durch die Bebauung der grünen Wiese gelitten hat, ab.

- Gegen die geplante "sogenannte Erweiterung" des bis etwa 2000 entstandenen Wohngebietes wird hiermit von uns Widerspruch eingelegt.

Zusammengefasst ergibt sich aus unserer Sicht, dass wir kein öffentliches Interesse für das Vorhaben erkennen können und wir erwarten, dass es zur Erhaltung von Natur und natürlicher Ressourcen sowie zum Schutz vor Beschädigungen vorhandener Einrichtungen im bestehendem Wohngebiet nicht zur Durchführung kommt!

- Wir bitten Sie hiermit, unter Berücksichtigung der o.g. Bedenken, von der geplanten Erweiterung unseres Wohngebietes abzusehen.

- Wir begründen aus diesen Widersprüchen die Erwartung, dass die politischen Prinzipien demokratischer Ordnungspolitik gestärkt werden und daher dem Planvorhaben nicht stattgegeben wird.

Wir bitten um sorgfältige Beachtung der Einwände, die von Seiten der jetzigen Anwohner umfangreiche Mängel erwarten lassen, deren Ausgleich, wenn der Bau erst einmal begonnen ist, erfahrungsgemäß und stillschweigend auf diese abgeschoben werden wird!

- Wir bestärken damit unsere Eingabe an das Stadtentwicklungsamt vom 20.07.06, wo wir drei Einwände vortrugen, auf die wir keine Antwort erhielten und die wir auch in den neuen Unterlagen nicht beachtet finden.

Daher lehnen wir die Erweiterung des Wohngebietes auch wegen offensichtlicher persönlicher Nachteile ab.

Zusammenfassend fordern wir unter Berücksichtigung unserer Einwände das Vorhaben abzulehnen.

- Widerspruch gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 05/ 10 - Ablehnung der Bebauung.

Als Anlieger des Flurstücks Nr. 341 stellen wir noch keine Forderungen, widersprechen jedoch der Bebauung laut Bebauungsplan Nr. 05/ 10.

- Wir fühlen uns als Anlieger des Flurstücks 341 der Gemarkung Harthau von der beabsichtigten Änderung einer heute landwirtschaftlichen Nutzung hin zu einer Wohnbebauung unmittelbar betroffen und fordern daher (nochmals) die Einstellung der Planungen zum o. g. Vorhaben!

Wir fordern Sie auf, unsere Stellungnahme in allen aufgeführten Punkten zu prüfen und uns das Ergebnis schriftlich mitzuteilen!

- Nach Prüfung der öffentlich zugänglichen Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 05/ 10 „Erweiterung Wohngebiet Elsternwinkel“ lege ich Widerspruch und Beschwerde wegen fehlerhafter, unsachgemäßer und einseitiger Evaluierung durch das Dezernat 6 der Stadtverwaltung Chemnitz sowie des Vorhabenträgers Hausbau Eckehard Kittler ein und zeige hiermit Schadenersatzforderungen für daraus entstehende Schäden an.

Ich erwarte innerhalb der nächsten zwei Wochen eine fachlich korrekte und vollständige Klärung zu meinem Schreiben.

- Im Zusammenhang mit der bisherigen öffentlichen Auslegung des Vorentwurfes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Wohngebiet Elsternwinkel“ geben wir ihnen die Gründung einer Bürgerinitiative gegen die geplante Erweiterung bekannt. Die Bürgerinitiative wird durch die in der Anlage enthaltenen Bürger und Anwohner gebildet. Die Bürgerinitiative wendet sich gegen die geplante Erweiterung des bestehenden und seit nunmehr 10 Jahren in sich gewachsenen und äußerlich vollkommenen Wohngebietes. Wir sind der Auffassung, dass durch die geplante Bebauung des Flurstückes 341 der Gemarkung Harthau Aspekte der Bauleitplanung, insbesondere des Baugesetzbuches, der Sächsischen Bauordnung und des Räumlichen Handlungskonzeptes Wohnen - Siedlungswohnbau nicht gegeben bzw. erfüllt werden.

In der Anlage 4 übergeben wir ein Schreiben des Rechtsanwaltes S. (siehe Ordn.-Nr. 41) zur rechtlichen Bewertung der vorliegenden Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 05/10 „Erweiterung Wohngebiet Elsternwinkel“ und die sich daraus ergebenden rechtlichen Wirkungen auf die Zulässigkeit dieser Planung. Wir erkennen daraus, dass der vorliegende Vorentwurf genannten Bebauungsplanes, nicht den rechtlichen Grundsätzen der Bauleitplanung gemäß Baugesetzbuch entspricht und damit der Aufstellungsbeschluss des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom 07.03.2006 aufzuheben ist. Wir möchten Sie bitten, die dargestellten Sachverhalte zu prüfen und in Ihre Entscheidungen zur Beschlussfassung zur geplanten Bebauung einzubeziehen.

- Wir haben als direkt betroffene Bürger eine Bürgerinitiative gegen dieses Bauvorhaben ins Leben gerufen. Alle Ausschussmitglieder wurden von uns dazu schriftlich in Kenntnis gesetzt.

- Dies kann und wird vor den Mitgliedern der Bürgerinitiative nicht mitgetragen.

- Aus diesen Gründen lehnen wir die Erweiterung des Wohngebietes Elsternwinkel ab.

Beschlussvorschlag:

Diese Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

In fast allen Stellungnahmen der Öffentlichkeit wird die Ablehnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zum Ausdruck gebracht, und im Resümee die Einstellung des Planaufstellungsverfahrens gefordert. Im Ergebnis der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gebotenen gerechten Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange, gegeneinander und untereinander, wird der Forderung nicht entsprochen.

Die Forderungen nach Einstellung des Planaufstellungsverfahrens werden mit – vermeintlich – ungenügend oder gar nicht berücksichtigten Belangen begründet. Dem kann entgegengehalten werden, dass die Belange sehr wohl in der zum Planungsvorgang und zum Planungsergebnis gebotenen Abwägung ermittelt, eingestellt, gewichtet sowie ausgeglichen, und insofern berücksichtigt wurden. Deshalb kann den Forderungen nach Einstellung des Planaufstellungsverfahrens im Ergebnis der gerechten Abwägung nicht gefolgt werden.

Die den Forderungen nach Einstellung des Planaufstellungsverfahrens zu Grunde liegenden Argumente sind – vermeintlich – nicht berücksichtigte Belange, vor allem bezüglich:

- a) der Wohnverhältnisse/ Wohnbedürfnisse im bestehenden Gebiet (Immobilienwertverlust),
- b) der verbrauchernahen Versorgung,
- c) der Raumordnung und der Wohnungsbaupolitik,
- d) des Flächennutzungsplans,
- e) des Umweltschutzes,
- f) der Gestaltung des Landschaftsbilds und des Ortsbilds,
- g) der Erschließung,

h) der Landwirtschaft.

Wie jedoch im Abwägungsergebnis zu allen Belangen (unter den entsprechenden Sachverhalten) ausführlich dargelegt und nachgewiesen wurde, sind all diese öffentlichen und privaten Belange berücksichtigt, das heißt, im gebotenen – durchaus unterschiedlichen – Maße gewichtet und ausgeglichen. Dazu nochmals die folgende zusammenfassende Darstellung:

Zu a)

Bezüglich der Belange der Wohnverhältnisse/ Wohnbedürfnisse im bestehenden Gebiet ist nicht zu bestreiten, dass gewisse Beeinträchtigungen der bestehenden Baugrundstücke durch die Erweiterung nicht auszuschließen sind. Solche Beeinträchtigungen (Ausblick, Baulärm, zusätzlicher Verkehr) sind aber bei jeder Neubebauung üblich und hinnehmbar.

Zu b)

Eine optimale Ausstattung mit öffentlichen Wohnfolgeeinrichtungen und privaten Versorgungseinrichtungen ist in der Umgebung sicher nicht gegeben. Die geplante Erweiterung des Wohngebiets deshalb aufzugeben, wäre verfehlt. Die bestehende Ausstattung – insbesondere hinsichtlich der privaten Versorgungseinrichtungen – muss auch nicht auf Dauer so bleiben.

Zu c)

Sicherlich setzt diese Baugebietserweiterung die städtebaulichen und wohnungsbaupolitischen Interessen der Stadt Chemnitz nicht in idealer Weise um. Keinesfalls aber widerspricht die Baugebietserweiterung in unzulässiger Weise den wohnungsbaupolitischen Interessen der Stadt. In dem geplanten Umfang (als maßvolle Erweiterung einer bestehenden Siedlung) und auf Grund eines entsprechenden Bedarfs im Siedlungswohnungsbau, widerspricht sie auch nicht den raumordnerischen Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsplans Sachsen.

Zu d)

Die Rechtmäßigkeit der Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan ist ausführlich nachgewiesen.

Zu e)

In der Umweltprüfung wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt sowie im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Alle Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7. BauGB) und die für die Bauleitplanung maßgeblichen ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz (insbesondere § 1a BauGB) wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt und abgewogen (§ 1 Abs. 7 BauGB). In der Abwägung wurde das Ergebnis der Umweltprüfung berücksichtigt (§ 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB). Entsprechend sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen im Bebauungsplan festgesetzt bzw. im Durchführungsvertrag festgelegt. Demnach sind in der Bilanz keine nachteiligen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Wirkungsgefüge, Landschaft, biologische Vielfalt) auf Grund der Bebauung zu erwarten. Auch hinsichtlich der weiteren Belange des Umweltschutzes (Schutz der Kulturgüter und sonstigen Sachgüter, Vermeidung von Immissionen und Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern) kommt es zu keinen nachteiligen Auswirkungen.

Zu f)

Durch die maßvolle Erweiterung der bestehenden Siedlung um 6 Einfamilienhäuser wird weder das Landschaftsbild noch das Ortsbild beeinträchtigt. Der Siedlungskörper wird nicht in den Landschaftsraum ausufern; es wird zu keiner Zersiedlung der Landschaft kommen. Desweiteren wird

eine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch die im Plan festgesetzte ortsbildtypische Gestaltung der Häuser (Dachlandschaft) und die beabsichtigte starke Durchgrünung der Grundstücke vermieden.

Zu g)

Die stadttechnische Erschließung ist gesichert, da sämtliche Medien am Standort anliegen, und nach Bestätigung der Versorgungsbetriebe daran angebunden werden kann. Das schließt durchaus ein, dass Baumaßnahmen im angrenzenden Straßenraum Elsternwinkel notwendig werden. Die Verkehrserschließung ist ebenso gesichert. Die Anbindung des Erweiterungsgebiets erfolgt an die öffentlich gewidmete Straße Elsternwinkel. Diese ist für das hinzukommende Verkehrsaufkommen (ca. 12 Pkw bei 6 Einfamilienhäusern) noch aufnahmefähig. Auf der Grundlage § 12 BauGB realisiert der Vorhabenträger die Erschließung und trägt deren Kosten.

Zu h)

Eine Beeinträchtigung der an die geplante Wohnbebauung angrenzenden Landwirtschaft tritt in keiner Weise ein. Die ausreichend breite Zufahrt zu diesen Flächen ist durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan gesichert. Dem angrenzenden Landwirtschaftsbetrieb wird keine Produktionsfläche entzogen. Die Bestimmungen des Sächsischen Nachbarrechtsgesetzes, insbesondere die §§ 9-16 SächsNRG (Grenzabstände für Pflanzen), sind beachtet. Dementsprechend ist auch bei der Anlage der Baugrundstücke auf die benachbarte landwirtschaftliche Nutzung Rücksicht zu nehmen. Andererseits sind die nicht auszuschließenden ortsüblichen Geruchs- und Lärmimmissionen sowie sonstige Einwirkungen durch Viehhaltung, landwirtschaftstechnischen Betrieb und landwirtschaftstechnischen Fahrverkehr von den Bewohnern des Wohngebiets zu dulden. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan – Teil B unter III. – aufgenommen.

Ordn.-Nr. 23 Bürger	Stellungnahme: 11.07.2006, 05.02.2007
Ordn.-Nr. 27 Bürger	Stellungnahme: 15.07.2006
Ordn.-Nr. 28 Bürger	Stellungnahme: 17.07.2006
Ordn.-Nr. 29 Bürger	Stellungnahme: 17.07.2006
Ordn.-Nr. 33 Bürger	Stellungnahme: 07.02.2007
Ordn.-Nr. 35 Bürger	Stellungnahme: 20.07.2006
Ordn.-Nr. 36 Bürger	Stellungnahme: 20.07.2006
Ordn.-Nr. 41 Bürger	Stellungnahme: 20.07.2006
Ordn.-Nr. 45 Bürgerinitiative	Stellungnahme: 06.02.2007

Sachverhalt („Alternativstandorte“):

- Weiterhin wird inzwischen verstärkt die Absicht durch die Stadt verfolgt (Blick berichtete), brachliegende Flächen wieder zu beleben, Lücken zu bebauen, sowie alte Substanz zu renovieren. Eine Neuerschließung von landwirtschaftlicher Fläche ist dazu allerdings das komplette Gegenteil.

- Dazu kommt, dass im Bereich Harthau durchaus Flächen für eine Errichtung von Einfamilienhäusern vorhanden waren. Z.B. der ehemalige Sportplatz an der Veith-Stoß-Straße, welcher voll erschlossen ist, würde sich dazu anbieten. Weiterhin wäre das Gebiet an der „Alten Harth“ geeignet und voll gleichwertig gewesen. Nachdem es lange als Bauland im FNP ausgewiesen war, wurde es erst letztlich, im Rahmen der jetzigen Stadtpolitik, zurückgenommen. Dies ist nicht einleuchtend, wenn im gleichen Atemzug der Bebauung im Außenbereich stattgegeben wird.

- Außerdem sind im Stadtteil Harthau der Fußballplatz, das ehemalige Spinnereigelände und in den angrenzenden Stadtteilen Klaffenbach, Erfenschlag, Reichenhain und Einsiedel einige schon erschlossene Bebauungsmöglichkeiten vorhanden.

- Mehr als 6 Wohngebiete (in der Stadt) sind nicht oder nur teilweise realisiert. Hinzukommt, dass selbst Frau S. ausdrücklich erklärt hat, dass man in alten Wohngebieten in der Stadt einige Flächen zur Bebauung mit Einfamilienhäusern hätte und dafür ein solche Wohngebietserweiterung zu Lasten der grünen Wiese nicht brauche !!

- Es ist bekannt, dass Chemnitz im Bau von EFH gegenüber Dresden und Leipzig, ein Defizit hat. Das kann aber doch kein Grund sein, den Elsternwinkel zu erweitern. Es gibt genügend andere Freiflächen, die schon erschlossen sind. Auf diesen könnten die 6 EFH im untergebracht werden. Z. B Baugebiet „Am Schwanenteich“, Olbernhauer Straße. Hier sind die Zufahrten und die gesamte Infrastruktur vorhanden.

- Im Stadtentwicklungsamt müsste auch bekannt sein, dass in Harthau auf dem ehemaligen Sportplatz (verlängerte Veith-Stoß-Straße) ein Investor bzw. Bauträger ein Wohngebiet errichten wollte. Mit umfangreichen Erschließungsarbeiten, sogar schon Straßen, wurde in den letzten 2 bis 3 Jahren begonnen, bis jetzt aber kein Haus errichtet. Diese Baufläche liegt in guter verkehrstechnischer Lage, Nähe zur B 95 und bietet alle Vorzüge der Natur! Hier könnten die 6 Häuser vielleicht errichtet werden und nicht in einem bereits abgeschlossenen Wohngebiet.

- Sollte in Chemnitz-Harthau noch Bedarf an Siedlungsbau bestehen, verweisen wir auf das Amtsblatt Chemnitz, 20. Ausgabe 2006, mit einer Veröffentlichung über die Änderung des Flächennutzungsplanes an der Teilfläche 12, Alte Harth (angrenzende Fläche am Siedlungsbau Feldrain). Diese Fläche gilt schon über Jahre hinweg als Bauland und kann an den vorhandenen Siedlungsbau Feldrain angegliedert werden. Die Ausweisung als Wohnfläche wurde jedoch am 17.05.2006 für dieses Gebiet als ungültig erklärt. Für das Flurstück Nr. 341 hingegen wurde ein Bebauungsplan erstellt, für den keinerlei Rechtsgrundlage existiert. Chemnitz-Harthau bietet alternativ zahlreiche Flächen, die für Wohnbauinteressenten als bebaubares Land bereits erklärt sind. Das Gelände der ehemaligen Kammgarnspinnerei sowie der ehemalige Fußballplatz sind beispielsweise erschlossene Gebiete und zum Wohnungsbau freigegeben.

- Die Bürgerinitiative wendet sich auch gegen die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter und weiterhin auch nutzbarer Flächen, für eine nur dem Interesse Einzelner nachkommender Umnutzung in Bauland. Die Stadt Chemnitz hat derzeit ausreichend ausgewiesenes Bauland (z.B. Olbernhauer Straße, Steinwiese, Heinrich-Schütz-Straße), welches ausdrücklich in den vorliegenden Stadtentwicklungsprogrammen und Handlungskonzepten Eingang gefunden hat. Dass sich auf äußerst lukrativen Grundstücken ein Bedarf entwickelt, ist für den Vorhabenträger und für den Eigentümer ein angenehmes unternehmerisches Unterfangen, aber eben für die in einer wesentlich höheren Mehrzahl betroffenen Anwohner des seit 11 Jahren harmonisch gewachsenen Wohngebietes „Elsternwinkel“, ein nicht zu akzeptierendes Argument.

Beschlussvorschlag:

Diese Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Die Anregungen, „statt einer Neuerschließung brachliegende Flächen wieder zu beleben, Lücken zu bebauen, sowie alte Substanz zu renovieren“, stehen zwar prinzipiell im Einklang mit den aktuellen städtebaulichen Zielen und Strategien; sie sind jedoch als Alternative zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht umsetzbar. Denn das würde voraussetzen, dass der (private) Vorhabenträger über die betreffenden Grundstücke verfügt. Bei den angeregten Alternativstandorten ist das nicht der Fall. Bauinteressenten für ein Eigenheim werden in der Regel auch nicht in einen „leerstehenden Neubau“ (das sind zumeist Geschosswohnbauten) einziehen wollen.

Die Anregungen konnten also grundsätzlich nicht berücksichtigt werden. Dem Vorhabenträger kann andererseits nicht verwehrt werden, eben am Standort „Elsternwinkel“ zu bauen, da er doch über dieses Grundstück verfügt und die Bebauung in Übereinstimmung mit den Flächennutzungsplan entwickelt.

Wenn auch die Baugebietserweiterung die städtebaulichen und wohnungsbaupolitischen Interessen der Stadt Chemnitz nicht in idealer Weise umsetzt, so widerspricht sie doch nicht in unzulässiger Weise diesen Interessen. In dem geplanten Umfang (als maßvolle Erweiterung einer bestehenden Siedlung) und auf Grund eines entsprechenden Bedarfs im Siedlungswohnungsbau, widerspricht sie auch nicht den raumordnerischen Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsplans Sachsen.

Der bestehende Bedarf im Siedlungswohnungsbau bedingt die Planung und Realisierung weiterer Wohngebiete an verschiedensten Standorten. Entsprechend differenzierter Nachfragen und Realisierungsbedingungen können das gegenwärtig noch nicht ausschließlich Standorte im „Innenbereich“ oder zu revitalisierende Brachflächen sein (obgleich diese im raumordnerischen und städtebaulichen Sinne vorrangig sind). Vereinzelt müssen auch noch Flächen im Außenbereich der einzelnen Stadtteile ausgewiesen werden. So auch in Harthau am Standort Elsternwinkel.

Es ist Anliegen der Stadt Chemnitz, jedes Jahr an mehreren unterschiedlichen Stellen bzw. Lagen der Stadt Bauplätze anbieten zu können, um Bauwillige auf jedem Fall der Stadt erhalten zu können. Somit soll im Ergebnis der Abwägung an der Planung dieses Standorts Elsternwinkel festgehalten werden.

Ordn.-Nr. 41 Bürger

Stellungnahme: 20.07.2006

Sachverhalt („Einfriedung der Grundstücke“):

Erkennbar enthält die Planung auch keine Angaben darüber, wie die zu schaffenden Wohnbauflächen von jenen Wegeflächen abzugrenzen sind. Vor dem Hintergrund sehr unterschiedlicher Nutzung der Wohnbauflächen einerseits und der Wegeflächen andererseits sind Komplikationen eher wahrscheinlich als unwahrscheinlich. Es bedarf also einer eindeutigen Abgrenzung. Das gilt umso mehr, als die Planung vorsieht, die Zuwegung zu den Grundstücken 340 und 339 anders zu gestalten, als derzeit das Wegerecht festgeschrieben ist.

Die Grundstücke wären ortsüblich einzuzäunen.

Weiterhin sind an der Flächengrenze zur landwirtschaftlichen Nutzfläche Zäune von 1,50 m Höhe zu errichten.

Beschlussvorschlag:

Diese Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Auf bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO) über die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen wurde grundsätzlich verzichtet, da dafür – unter Beachtung ohnehin geltender Rechtsvorschriften – keine zwingenden städtebaulichen Gründe bestehen.

Die Einfriedungen der Wohnbaugrundstücke stehen auch nicht im unmittelbaren Zusammenhang mit den Weidezäunen der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Dabei wären Elektroweidezäune grundsätzlich (also auch bisher schon, egal welche Nutzung angrenzt) von den Grundstücksgrenzen der Nachbarn angemessen (i.d.R. ca. 1 m) zurückzusetzen. Denn diese gelten nicht als ortsübliche Einfriedung im Sinne des § 4 SächsNRG sondern als sogen. „Gewerbehilfe“.

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

i.Z.m. früherem sog. „Anwenderecht“ – Wenden des Landwirtschaftsgeräts), wenn die Wohnbaugrundstücke nicht in einem Bebauungsplan liegen. Das trifft hier also nicht zu.

Auch die Einfriedung zu „jenen Wegeflächen“ (festgesetzte Fläche für die Landwirtschaft - Zufahrtsbereich) bedarf keiner besonderen Regelung im Bebauungsplan. Durch deren festgesetzte Zweckbestimmung, und in Folge dessen abgegrenztes Grundeigentum, ist rechtlich gesichert, dass sich die Nutzung der Wohnbaugrundstücke nicht auf diese Fläche für die Landwirtschaft ausdehnen darf (auch nicht temporär, durch Abstellen von Fahrzeugen etc.). Die Baugrundstücke werden üblicherweise eingefriedet, auch ohne dass es im B-Plan festgesetzt ist. Soweit die Einfriedungen auf der Grundstücksgrenze errichtet werden, müssen sie zwangsläufig ortsüblich sein (§ 4 SächsNRG). Zu der dann üblichen Kostentragung zu gleichen Teilen zwischen beiden Nachbarn ist in dem Fall der Eigentümer des landwirtschaftlich genutzten Grundstücks nicht verpflichtet (§ 5 SächsNRG).

Ord.-Nr. 45 Bürgerinitiative Stellungnahme: 06.02.2007

Sachverhalt („grundstücksbezogene Versickerungsnachweise zeitgleich mit B-Plan“):

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 gedrosselter Überlaufes aus einer Rigole, in das öffentliche Kanalnetz zu erbringen.

Beschlussvorschlag:

Diese Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Über das vorliegende Versickerungsgutachten hinausgehende (konkretisierende) Nachweise sind objekt- und grundstücksbezogen zu erbringen. Planungen und Nachweisführungen zu den Versickerungsanlagen sind also Gegenstand der Objektplanungen zu jedem einzelnen Gebäude/ Grundstück. Solche Planungsleistungen können nicht zwingend zeitgleich mit dem B-Plan erbracht werden. Es sind ja die Bauherren der 6 Häuser noch nicht bekannt. Wer sollte also eine Objektplanung in Auftrag geben? Das ist hier auch nicht die Aufgabe des Vorhabenträgers, es sei denn, er erstellt die Häuser selbst und bietet sie zum Erwerb an. Von dieser Möglichkeit wird aber nicht ausgegangen. Üblicherweise werden sich Bauinteressenten für die Grundstücke definitiv erst dann entscheiden, wenn Baurecht besteht, also nach dem Satzungsbeschluss.

Die Gewähr, dass die Nachweise grundsätzlich erbracht werden können, ist durch das Gutachten gegeben. Ausnahmen von der Versickerung können gegebenenfalls zugelassen werden. Die müssen im konkreten Einzelfall (also grundstücksbezogen) im Rahmen der Objektplanung beantragt werden und bedürfen der Genehmigung der Unteren Wasserbehörde wie auch des ESC (bezüglich der Einleitungsmenge von Regenwasser in die Kanalisation).

Dass eine objekt- und grundstücksbezogene Nachweisführung der Versickerung im Rahmen der Objektplanung zu erbringen ist, ergibt sich zwingend aus den Festsetzungen in Teil B des Bebauungsplans unter 4.1 bis 4.3.