

**Beschlussvorlage Nr. B-332/2014**

**Einreicher:**  
Dezernat 6/Amt 61

**Gegenstand:**  
Abwägungsbeschluss und Beschluss zur 34. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz  
(Bereich Leipziger Straße/Heinrich-Heine-Straße im Stadtteil Röhrsdorf)

Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	Status öffentlich/ nichtöffentlich	Beratungsergebnis		
			bestä- tigt	abge- lehnt	ohne Empfeh- lung
Ortschaftsrat Röhrsdorf	12.11.2014	öffentlich			
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	18.11.2014	öffentlich			
Stadtrat	26.11.2014	öffentlich			

*Wessler*

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

Die Vorlage hat haushaltsrelevante Veränderungen:	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> Produktsachkonto/Maßnahmenummer in Anlage , Seite benannt		
<input type="checkbox"/> Produktsachkonto (Aufwandskonto f. ErgHH; Auszahlungskonto f. Investition)	.	
<input type="checkbox"/> Maßnahmenummer	.	
Gesamtaufwendungen/-auszahlungen für die Maßnahme	EUR	
Maßnahmenbezogene Erträge/Einzahlungen	EUR	
Finanzbedarf ist	<input type="checkbox"/> gesichert	<input type="checkbox"/> nicht gesichert
Finanzielle Übersicht siehe Anlage Seite		

**Gesetzliche Grundlagen:**

§ 5 Baugesetzbuch

**Bereits gefasste Beschlüsse sind betroffen:**

Beschlussnummer	Beschluss-Datum	Beschlussfassendes Gremium	aufzuheben	außer Kraft zu setzen	zu ändern

**An der Erarbeitung der Vorlagen wurden beteiligt:**


## **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat beschließt:

1. Die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens vorgebrachten Anregungen zum Vorentwurf und zum Entwurf der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz hat der Stadtrat mit folgendem Ergebnis geprüft:

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

**Ordn.-Nr. 1 - Landesdirektion Chemnitz  
Stellungnahme vom 06.12.2013**

### Sachverhalt

Im Ergebnis der Prüfung ist festzustellen, dass der **Vorentwurf** der Anpassung an die Ziele der Raumordnung bedarf. Gemäß dem neuen Landesentwicklungsplan ist die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen (Z.2.2.1.4). Die Begründung des Planes ist demzufolge entsprechend aussagekräftig zu qualifizieren.

### Begründung

Die Anregung wird berücksichtigt. Die Begründung wird entsprechend der Anforderung qualifiziert. Zum Sachverhalt der Flächenneuanspruchnahme erfolgt unter Punkt 3 der Begründung eine vertiefte Auseinandersetzung. Standortalternativen werden in die Nachweisführung einbezogen.

**Ordn.-Nr. 2 - Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie  
Stellungnahme vom 04.12.2013**

### Sachverhalt:

Regionalgeologisch befindet sich das Plangebiet innerhalb des Schiefermantels des Sächsischen Granulitgebirges. Der geologische Untergrund besteht aus metamorphen Festgesteinen in Form von glimmerschieferartigen Phylliten bis Glimmerschiefern der Röhrsdorf-Formation des Kambriums. Diese liegen an ihrer Oberfläche verwittert bis zersetzt mit Lockergesteinseigenschaften vor. Innerhalb der rolligen Bereiche der Verwitterungszone vollzieht sich der Grundwasserzwischenabfluss (sog. „Interflow“) entsprechend des morphologischen Gefälles in Richtung Pleißenbach. Der Zwischenabfluss unterliegt jahreszeitlichen und witterungsbedingten Schwankungen. Die Verwitterungszone wird von quartären Lockersedimenten in Form von Hanglehm und Lößlehm überlagert.

### Begründung

Die Anregung wird berücksichtigt. Die Begründung mit Umweltbericht wird entsprechend dem Hinweis ergänzt.

**Ordn.-Nr. 6 - Planungsverband Region Chemnitz  
Stellungnahme vom 06.11.2013**

### Sachverhalt:

Wie in unserer Stellungnahme zum Bebauungsplan 11/04 bereits zum Ausdruck gebracht, bestehen für die hier angezeigte Flächenentwicklung aus regionalplanerischer Sicht keine grundsätzlichen Vorbehalte. Gemäß dieser Stellungnahme sollte jedoch zuvor eine Klärung für Nordic Wood herbeigeführt werden, welche für das dort anstehende Vorhaben den Ausschluss alternativer Standortlösungen überzeugend belegt.

Begründung

Die Anregung wird berücksichtigt. Die Begründung wird entsprechend der Anforderung qualifiziert. Zum Sachverhalt der Flächenneuanspruchnahme erfolgt unter Punkt 3 eine vertiefte Auseinandersetzung. Standortalternativen werden in die Nachweisführung einbezogen.

**Ordn.-Nr. 7 - Landesamt für Straßenbau und Verkehr  
Stellungnahme vom 15.07.2014**

Sachverhalt

Das der Planung - Teil A/Begründung unter Punkt 7 „Stadttechnische und verkehrliche Infrastruktur“ - zu Grunde gelegte Bemessungsfahrzeug in Gestalt eines dreiachsigen Lastwagens reicht nicht aus. Zur Ermittlung der Abmessungen für die zukünftige Einmündung ist auf das größte zur Anwendung kommende Bemessungsfahrzeug abzustellen.

Begründung

Die Anregung wird berücksichtigt. Der Sachverhalt wird als Hinweis in die Begründung unter Punkt 7 aufgenommen.

**Ordn.-Nr. 24 - Chemnitzer Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH  
Stellungnahme vom 25.11.2013**

1. Sachverhalt:

Die Aussage („Eine erste Beteiligung der städtischen Ämter ... hat mit dem Ergebnis der umfangreichen Auflistung von einschränkenden Standorteigenschaften stattgefunden.“) sollte gestrichen werden, denn inzwischen ist doch Übereinstimmung zum Vorhaben erzielt worden.

Begründung

Die Anregung wird berücksichtigt. Die Formulierung wird in der Begründung geändert.

2. Sachverhalt:

Hinweisen möchte ich, dass die korrekte Bezeichnung der CWE (Chemnitzer Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH) wiedergegeben wird.

Begründung

Die Anregung wird berücksichtigt. Die Begründung wird entsprechend korrigiert.

**b) Teilweise berücksichtigt werden die Anregungen von:**  
keine

**c) Nicht berücksichtigt werden die Anregungen von:**

**Ordn.-Nr. 6 - Planungsverband Region Chemnitz  
Stellungnahme vom 24.07.2014**

Sachverhalt

Die zuvor gemachte Anregung der Regionalplanung, die 34. Änderung des FNP nicht allein auf die dort angezeigte Ausweisung von 1,7 ha Fläche für Gewerbe zu beschränken, sondern zum Anlass für eine weiter reichende städtebauliche Ordnung des gesamten ca. 10 ha umfassenden Freiraumes zwischen Leipziger Straße, Kleingartengelände, Ortsrand (bzw. Beethovenweg) und Heinrich-Heine-Straße zu nehmen, hat seitens der Stadt Chemnitz keine positive Resonanz gefunden. Zugleich muss angemerkt werden, dass aus regionalplanerischer Sicht die angeführten Gründe für die Ausweisung von neuen Gewerbeentwicklungsflächen in der Stadt Chemnitz und speziell an der angegebenen Stelle trotz noch bestehender Flächenreserven in vorhandenen

Gewerbegebieten nicht zu überzeugen vermögen und insbesondere mit Grundvorgaben des Landesentwicklungsplanes zum effektiven Flächengebrauch (→ LEP, Kap. 2.2 „Siedlungsentwicklung“) sowie mit regionalplanerischen Rahmensetzungen (→ RPI. G 3.3.4; G 5.1.1.) nicht in Übereinstimmung stehen. Diese regionalplanerische Auffassung wurde analog von uns auch in der Stellungnahme im Parallelverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11/04 „Nordic Wood“ vom 24. Juni 2014 (dort als Bedenken) zum Ausdruck gebracht.

#### Beschlussvorschlag

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

#### Begründung

Der Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 ist am 31.08.2013 in Kraft getreten. Ein Grundsatz (G 2.3.1.2) darin lautet: „In den Gemeinden sollen bedarfsgerecht gewerbliche Bauflächen zur Sicherung der Eigenentwicklung zur Verfügung gestellt werden.“ Gewerbliche Bauflächen sind eine wesentliche Voraussetzung für die wirtschaftliche Eigenentwicklung jeder Gemeinde. Daher fällt den Gemeinden die Aufgabe zu, im Rahmen ihrer Eigenentwicklung hinreichend und der Nachfrage entsprechend marktfähige gewerbliche Bauflächen vorzuhalten.

Zur Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit des Freistaates Sachsen sind die Standortbedingungen entsprechend den wirtschaftlichen Erfordernissen ständig flexibel zu gestalten. Insbesondere gilt es, gewerblichen Betrieben verschiedener Branchen und Größen eine Ansiedlung und Erweiterung zu ermöglichen, um die Wirtschaftskraft zu verbessern und Abwanderungstendenzen entgegenzuwirken.

Gleichzeitig ist das Prinzip des Vorrangs der Innen- vor Außenentwicklung im Ziel Z 2.2.1.4 des LEP verankert. Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Die erforderliche neue Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich ist zu begründen und nachzuweisen.

Diese beiden im Landesentwicklungsplan verankerten Zielstellungen sind unter den Gesichtspunkten der Gewährleistung einer wirtschaftlichen Wettbewerbsfähigkeit des Oberzentrums Chemnitz und der planerischen Verantwortung im sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu gestalten. Dem landesplanerischen Ziel der Ansiedlung und Erweiterung von Betrieben am Standort wird gefolgt, indem mit der Betriebszusammenführung einer möglichen Abwanderung entgegengewirkt und ein Gewerbe mit spezifischen Anforderungen an die Logistik in verkehrsgünstiger Lage weiterentwickelt wird. Die Begrenzung des Standortes auf eine Größenordnung von 1,7 ha minimiert die Flächenneuanspruchnahme.

Eine Ausdehnung auf das gesamte Areal zwischen Heinrich-Heine-Straße, Kleingartenanlage und vorhandener Wohnbebauung am Beethovenweg in der Größenordnung von 10 ha wurde im Hinblick einer Herbeiführung von Gemengelagen sowie in Kenntnis der Zielsetzungen von LEP und BauGB nicht erwogen. Die Ausdehnung auf 70 m Tiefe parallel zur Leipziger Straße orientiert sich am vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11/04 und stellt den Kompromiss zwischen dem wirtschaftlichen Bedarf und planerischer Verantwortung dar.

**Ordn.-Nr. 21                    Landesarbeitsgemeinschaft  
                                      der anerkannten Naturschutzvereinigungen Sachsen  
                                      Stellungnahme vom 05.12.2013**

#### Sachverhalt

Der Landesverein Sächsischer Heimatschutz e.V. unterstützt die Planungsabsicht der Firma „Nordic Wood“, zur Erweiterung der Firma. Durch den uns vorliegenden Planungsunterlagen erscheint eine Flächenauswahl nördlich der Leipziger Straße städtebaulich optimaler als die vorliegende Ausweisung.

### Beschlussvorschlag

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

### Begründung

Die Zielstellung des Flächennutzungsplanes besteht in der Darstellung der Art der Bodennutzung für das ganze Gemeindegebiet nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen. Der Großteil der im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) vom 24.10.2001 verankerten Planungsflächen Gewerbe mit Zeithorizont 2015 wurde inzwischen mittels verbindlicher Bebauungspläne umgesetzt. Insbesondere im Umfeld des Plangebietes sind hinsichtlich der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) keine Entwicklungspotenziale vorhanden.

Generell ist im Hinblick auf Entwicklungspotenziale zwischen übergeordneten gesamtstädtischen Reserven und kleinteiligen Vorräten auf Stadtteilebene zu unterscheiden. Seit dem Wirksamwerden des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz im Jahr 2001 ist das Gebiet Wasserschänke - jetzt Industriepark Leipziger Straße - mit etwa 47 ha Nettogesamtfläche als Reserve für großflächige Ansiedlungen verankert. Der Bebauungsplan Nr. 97/114, rechtskräftig seit dem 07.04.2004, beinhaltet vordergründig Festsetzungen als Industriegebiet. Für gewerblich-industriell orientierte Ansiedlungswünsche über 5 ha Flächenbedarf steht allein dieses Areal im Chemnitzer Stadtgebiet zur Verfügung und wird für entsprechend gewichtige Vorhaben vorgehalten. Aktuell realisiert die Siemens AG einen ersten Bauabschnitt. Momentan sind noch 33,9 ha für Großansiedlungen vorgehalten.

Das 1,7 ha umfassende Areal der 34. FNP-Änderung hingegen soll als Angebot für ortsansässige, kleinteilige Betriebe im Sinne einer ortsangemessenen Eigenentwicklung dienen. Anlass der Planung ist ein in Chemnitz, Stadtteil Röhrsdorf ansässiges holzverarbeitendes Unternehmen mit standortbezogenen Entwicklungsabsichten. Die für den Produktionsstandort auszuwählende Fläche muss gewisse Anforderungen an Größe, Ebenheit, Erreichbarkeit mit großen Fahrzeugen sowie einer Möglichkeit zur Erweiterung erfüllen. Sie sollte weiterhin die schalltechnische Einordnung sowie die Errichtung des Standortes unter Einhaltung eines gewissen Kostenrahmens ermöglichen. Resultierend aus der städtischen Gesamtentwicklung ergibt sich insbesondere unter Berücksichtigung der bestehenden baulichen und infrastrukturellen Vorprägungen ein begründbarer Bedarf für eine bauliche Entwicklung des Plangebietes.

**Ordn.-Nr. 22 -           Regionalbauernverband Mittweida e. V.**  
**Stellungnahme vom 05.12.2013**  
**Stellungnahme vom 26.06.2014**

### Sachverhalt

Die geplante Änderung des gekennzeichneten Bereiches „Fläche für die Landwirtschaft“ als Gewerbliche Baufläche und somit Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz wird seitens des Berufsstandes abgelehnt. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass auch das parallel geführte vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren - Nr. 11/04- -Nordic Wood, Röhrsdorf seitens des Berufsstandes abgelehnt wird.

Der Boden ist der entscheidende, unvermehrbar und unverzichtbare Produktionsfaktor für die Landwirtschaft. Demzufolge kann dem geplanten Vorhaben und dem damit verbundenen dauerhaften Entzug von wertvollen Landwirtschaftsflächen nicht zugestimmt werden.

Zunächst sollte eine vollständige Auslastung der vorhandenen Gewerbegebiete erreicht werden, bevor eine weitere Ausweisung von Gewerbegebietsflächen erfolgt. So sind beispielsweise im nur wenige Meter entfernten Industriepark Leipziger Straße, aktuell noch 42,2 ha freie Flächen vorhanden (siehe: <http://www.cwechemnitz.de/wirtschaft/standortwirtschaft/gewerbeflaechen/kommunale-gewerbeflaechen/industriepark-leipziger-strasse>). Für uns ist es deshalb völlig unverständlich, wieso die Stadt beabsichtigt, auf der landwirtschaftlichen Nutzfläche gegenüber eine weitere Gewerbefläche auszuweisen.

### Beschlussvorschlag

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

### Begründung

Prinzipiell ist im Hinblick auf Entwicklungspotenziale zwischen übergeordneten gesamtstädtischen Reserven und kleinteiligen Beständen auf Stadtteilebene zu unterscheiden.

Seit dem Wirksamwerden des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz im Jahr 2001 ist das Gebiet Wasserschänke - jetzt Industriepark Leipziger Straße - mit etwa 47 ha Nettogesamtfläche als Reserve für großflächige Ansiedlungen verankert. Der Bebauungsplan Nr. 97/114, rechtskräftig seit dem 07.04.2004, beinhaltet vordergründig Festsetzungen als Industriegebiet. Für gewerblich-industriell orientierte Ansiedlungswünsche über 5 ha Flächenbedarf steht allein dieses Areal im Chemnitzer Stadtgebiet zur Verfügung und wird für entsprechend gewichtige Vorhaben vorgehalten. Aktuell realisiert die Siemens AG einen ersten Bauabschnitt. Momentan sind noch 33,9 ha für Großansiedlungen vorgehalten.

Das 1,7 ha umfassende Areal der 34. FNP-Änderung hingegen soll als Angebot für ortsansässige, kleinteilige Betriebe im Sinne einer ortsangemessenen Eigenentwicklung dienen. Anlass der Planung ist ein in Chemnitz, Stadtteil Röhrsdorf ansässiges holzverarbeitendes Unternehmen mit standortbezogenen Entwicklungsabsichten. Die für den Produktionsstandort auszuwählende Fläche muss gewisse Anforderungen an Größe, Ebenheit, Erreichbarkeit mit großen Fahrzeugen sowie einer Möglichkeit zur Erweiterung erfüllen. Sie sollte weiterhin die schalltechnische Einordnung sowie die Errichtung des Standortes unter Einhaltung eines gewissen Kostenrahmens ermöglichen. Resultierend aus der städtischen Gesamtentwicklung ergibt sich insbesondere unter Berücksichtigung der bestehenden baulichen und infrastrukturellen Vorprägungen ein begründbarer Bedarf für eine bauliche Entwicklung des Plangebietes.

Die derzeitige Landwirtschaftsfläche ist von allen Seiten von Bebauung eingegrenzt und verkehrlich bereits über die Leipziger Straße erschlossen. Ihre Inanspruchnahme erfolgt in Abwägung der Belange der Landwirtschaft mit den Belangen der Gewerbeentwicklung eines bereits ortsansässigen Unternehmens. Die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes einschließlich des Schutzgutes Boden werden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfasst, bilanziert und ausgeglichen.

Die Ausdehnung auf 70 m Tiefe parallel zur Leipziger Straße orientiert sich am vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11/04 und stellt den Kompromiss zwischen der Schaffung räumlicher und infrastruktureller Voraussetzungen für die Entwicklung eines lokalen Gewerbestandortes und der planerischen Verantwortung im sparsamen Umgang mit Grund und Boden dar.

**Ordn.-Nr. 28 -           Öffentlichkeit**  
**Stellungnahme vom 27.08.2013 i. V. m. 29.08.2013**  
**Stellungnahme vom 15.06.2014**

### 1. Sachverhalt

Eine Umwandlung in eine Fläche für Gewerbe ist aus unserer Sicht nicht erforderlich und für die Einwohner der Gemeinde Röhrsdorf, insbesondere für die Anwohner der Heinrich-Heine- Straße nicht zumutbar!

Um das Ziel, einer täglichen Flächeninanspruchnahme von unter 2 ha täglich zu erreichen zu können, also ein Viertel der jetzt täglich beanspruchten Flächen, ist jede neu ausgewiesene Fläche eine Fläche zu viel! Diesem Schwerpunkt trägt auch der Landesentwicklungsplan 2013 Rechnung, der als Zielstellung den Schutz des Bodens und der landwirtschaftlichen Nutzflächen formuliert.

### Beschlussvorschlag

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

### Begründung

Die nationale Zielstellung formuliert die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme / des Flächenverbrauches auf 30 ha pro Tag im Jahr 2020. Der sparsame Umgang mit Grund und

Boden ist sowohl im Baugesetzbuch (BauGB) als auch im Landesentwicklungsplan (LEP) Sachsen verankert. Ebenso thematisiert der Landesentwicklungsplan die Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen als eine wesentliche Voraussetzung für die wirtschaftliche Eigenentwicklung jeder Gemeinde.

Insofern gilt es den Anspruch der Flächenreduzierung unter der prinzipiellen Vereinbarung von bodenschutzrechtlichen, wirtschaftspolitischen und stadtplanerischen Aspekten zu verfolgen. Im vorliegenden Fall wurde ein Kompromiss zwischen der Schaffung räumlicher und infrastruktureller Voraussetzungen für die Entwicklung eines lokalen Gewerbestandortes und der planerischen Verantwortung im sparsamen Umgang mit Grund und Boden hergestellt.

## 2. Sachverhalt

Die Stadt Chemnitz besitzt ausreichend erschlossene Gewerbeflächen und Flächen von Industriebrachen, auf denen Gewerbe neu angesiedelt werden kann. Ein Flächenneuverbrauch ist damit nicht erforderlich und widerspricht dem Grundsatz des sorgfältigen Umgangs mit dem Schutzgut Boden! Erst wenn ALLE ausgewiesenen Gewerbeflächen und Industriebrachen vergeben sind, darf über eine Neuversiegelung von Flächen nachgedacht werden! Oder sollen hier privatwirtschaftliche Interessen über die Interessen der Allgemeinheit, der Einwohner von Röhrsdorf, insbesondere der Anwohner der Heinrich-Heine-Straße gestellt werden?

## Beschlussvorschlag

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

## Begründung

Die Zielstellung des Flächennutzungsplanes besteht in der Darstellung der Art der Bodennutzung für das ganze Gemeindegebiet nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen. Der Großteil der im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) vom 24.10.2001 verankerten Planungsflächen Gewerbe mit Zeithorizont 2015 wurde inzwischen mittels verbindlicher Bebauungspläne umgesetzt. Insbesondere im Umfeld des Plangebietes sind hinsichtlich der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) keine Entwicklungspotenziale vorhanden. Die Entscheidung über den Zeitpunkt der Entwicklung eines mit Bebauungsplan planungsrechtlich gesicherten Gebietes obliegt dem Eigentümer oder Investor. Ausgenommen vorhabenbezogene Vorhaben sind an Durchführungsverträge und damit verbindliche Zeitrahmen gebunden.

Die Revitalisierung von Industriebrachen ist als strategisches Ziel im Städtebaulichen Entwicklungskonzept – Chemnitz 2020 verankert. Die Erfassung der Brachen und deren Reaktivierung für gewerbliche Nutzungen zählen zu den aktuellen Aufgaben der Stadtplanung. Dabei ist die Umsetzung der Zielstellung unmittelbar an die Bereitschaft der überwiegend privaten Eigentümer sowie komplexe stadtplanerische und stadtwirtschaftliche Aspekte gebunden. Insofern bilden die Konzepte die Grundlage zur Gebietsentwicklung nach Prioritäten, eine obligatorische Reihenfolge zur Aktivierung von Flächen ist allein mit Instrumenten der Bauleitplanung nicht zu bewerkstelligen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, alle Belange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Dies ist im vorliegenden Fall erfolgt. Die Belange des Gewerbes gehören dabei auch zu den privaten und öffentlichen Interessen. Resultierend aus der städtischen Gesamtentwicklung ergibt sich insbesondere unter Berücksichtigung der bestehenden baulichen und infrastrukturellen Vorprägungen ein begründbarer Entwicklungsbedarf für eine bauliche Entwicklung des Plangebietes.

## 3. Sachverhalt

Für uns als Einwohner entstehen durch das neu auszuweisende Gewerbegebiet erhebliche Mehrbelastungen. Für die Produktionshalle von Nordic Wood werden ca. 50% der neu geplanten Gewerbefläche genutzt. Für diese Produktion gibt es ein Lärmschutzgutachten, das besagt, dass keine unzulässige Lärmbelastung entstehen wird. Aber was wird mit dem 2. Teil des geplanten Gewerbegebietes?

Hier kann sich jedes zulässige Gewerbe ansiedeln! (Es ist ja noch nicht mal ein Mischgebiet, für



das bestimmte Gewerbe ausgeschlossen werden!)

#### Beschlussvorschlag

Der Sachverhalt wird nicht berücksichtigt.

#### Begründung

Der Flächennutzungsplan soll die Art der Bodennutzung in den Grundzügen darstellen, also allgemein, generalisierend oder typisierend. Für seine Umsetzung ist an einen längeren Zeitraum gedacht, denn der Gesetzgeber bindet die Darstellungen des Flächennutzungsplans an die voraussehbaren Bedürfnisse in der Gemeinde und stellt insoweit für die künftige städtebauliche Entwicklung auf prognostische Aussagen ab. Die mit der 34. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellte gewerbliche Erweiterungsfläche kann zu einem späteren Zeitpunkt im Zuge eines eigenständigen Bebauungsplanverfahrens aus dem FNP entwickelt werden. Im Sinne einer nachbarschaftsverträglichen Anordnung von Nutzungen gem. Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist den schutzbedürftigen Nachbarnutzungen mit den nachfolgenden Planungen Rechnung zu tragen. Es ist sicherzustellen, dass sich die Emissions- und Immissionsbelastung in Bezug auf das Schutzgut Mensch nicht negativ verändern wird und Beeinträchtigungen von schutzbedürftigen Bereichen außerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden. Ebenso wird der Nachweis zur Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Richtwerte im jeweiligen verbindlichen Bauleitplanverfahren geführt.

#### 4. Sachverhalt

Für die Produktion von Nordic Wood sollte ein Standort gefunden werden, der sich in der Nähe der Verwaltung befinden und der erweiterungsfähig sein soll. Das bedeutet, dass die Verwaltung von Nordic Wood weiterhin im Beethovenweg 23 bestehen bleibt, dass also der Verkehr zwischen Produktionsstätte und Verwaltung von Mitarbeitern, Kunden, Vertragspartnern, Zulieferern usw. über die dafür nicht ausgelegte (30er Zone) Heinrich-Heine-Straße rollen wird! Wenn bereits jetzt vorgesehen wird, dass das neu auszuweisende Gewerbegebiet erweiterungsfähig sein soll, dann kann diese Erweiterung ja nur in Richtung Beethovenweg passieren! Damit würden die Belastungen für die Anwohner der Heinrich-Heine-Straße noch gravierender!

#### Beschlussvorschlag

Der Sachverhalt wird nicht berücksichtigt.

#### Begründung

Sowohl der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11/04 als auch das Plangebiet der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich in einer Tiefe von 70 m parallel zur Leipziger Str. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 11/04 setzt verbindlich Art und Maß der baulichen Nutzung fest. Die Formulierung „Erweiterung“ bezieht sich ausschließlich auf den im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellten Bereich entlang der Leipziger Straße (östlich anschließend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11/04). Für dieses Areal ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB eine Entwicklung / Erweiterung durch Aufstellung eines weiteren Bebauungsplans möglich. Eine Flächenausdehnung entlang der Heinrich-Heine-Straße in Richtung Beethovenweg ist mit den vorliegenden Planverfahren ausgeschlossen.

#### 5. Sachverhalt

##### Lärmbelastung:

In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich das reine Wohngebiet Heinrich-Heine-Straße und des Weiteren eine Kleingartenanlage. Beide sind von dem neu auszuweisenden Gewerbegebiet betroffen. Die Menschen wären von dem zusätzlichen Lärm der Produktion von Nordic Wood unmittelbar betroffen. Auch wenn das Schallgutachten aussagt, dass der Lärmschutz ausreichend sei. Dies ist aber nur eine theoretische Annahme, die in der Praxis ganz anders ausfallen kann. Es sei nur an die ausgebaute B174 erinnert! Auch hier ergab das Schallschutzgutachten, dass der vorgesehene Lärmschutz ausreichen sei! Jetzt gibt es erhebliche Probleme mit Anwohnern und Diskussionen zu Nachbesserungen!

#### Beschlussvorschlag

Der Sachverhalt wird nicht berücksichtigt.

#### Begründung

Zum Nachweis der Einhaltung der geltenden Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz vor Lärm) für die bestehende schutzbedürftige Bebauung (ein Allgemeines Wohngebiet) im Umfeld wurde zum im Parallelverfahren erarbeiteten vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Schalltechnische Untersuchung erstellt. Diese entspricht den zu berücksichtigenden fachlichen und rechtlichen Grundlagen. Verkehrslärm innerhalb der gewerblichen Bauflächen sowie Be- und Entladegeräusche werden im Rahmen des Gewerbelärms mit berücksichtigt. Im Ergebnis sind im Rahmen des Bebauungsplanes keine Festsetzungen zum Lärmschutz notwendig.

#### 6. Sachverhalt

##### Naturhaushalt

Durch das geplante Gewerbegebiet wird weitere kostbare landwirtschaftliche Fläche versiegelt und geht unwiederbringlich verloren (lt. Bebauungsplan ist für die Gemeinde Röhrsdorf 80% der Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche vorgesehen). Die kleinklimatische Klimafunktion wird nachhaltig beeinträchtigt indem die bisher starke Frisch- und Kaltluftproduktion negativ beeinflusst ist. Gleichzeitig wird der bodennahe Lufttransport durch den Verlust der Freifläche unterbunden und die Grundwasserneubildung reduziert.

#### Beschlussvorschlag

Der Sachverhalt wird nicht berücksichtigt.

#### Begründung

Die derzeitige Landwirtschaftsfläche ist von allen Seiten von Bebauung eingegrenzt und verkehrlich bereits über die Leipziger Straße erschlossen. Ihre Inanspruchnahme erfolgt in Abwägung der Belange der Landwirtschaft mit den Belangen der Gewerbeentwicklung eines bereits ortsansässigen Unternehmens.

Die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes einschließlich der Schutzgüter Boden sowie Luft/Klima werden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfasst, bilanziert und ausgeglichen.

#### 7. Sachverhalt

Die Versickerung des Niederschlagswassers ist auf der versiegelten Fläche des geplanten Gewerbegebietes nahezu unmöglich und ob das geplante Regenrückhaltebecken auch bei Extremwetterlagen das anfallende Niederschlagswasser aufnehmen kann, bleibt abzuwarten. Das Risiko, wenn die Dimensionierung nicht ausreicht, tragen aber die Anwohner der Heinrich-Heine-Straße, auf der sich das Wasser dann sammelt und die unteren Grundstücke überschwemmt.

#### Beschlussvorschlag

Der Sachverhalt wird nicht berücksichtigt.

#### Begründung

Das Regenwasser wird getrennt vom Abwasser in einem Regenrückhaltebecken südlich des Vorhabengebietes des Bebauungsplans zunächst zurückgehalten und dann gedrosselt an den vorhandenen Regenwasserkanal in der Heinrich-Heine-Straße abgegeben. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser werden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfasst, bilanziert und ausgeglichen.

#### 8. Sachverhalt

##### Fauna

Die landwirtschaftliche Nutzfläche an der Heinrich-Heine-Straße besitzt noch einen 2 - 3m breiten Ackerrandstreifen, der zwar nicht die ökologische Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte von besonders geschützten Arten erfüllt, aber sehr wohl als Nahrungshabitat für verschiedene Vögel,

Kleinsäuger, Insekten und weitere Kleinstlebewesen dient. Die intensiv genutzte Landwirtschaftsfläche ist kein geeignetes Bruthabitat für inzwischen so seltene Arten wie Wachtelkönig, Kiebitz und Feldlerche. Aber die Flächen werden von Mäusebussard, Turmfalke, Ringeltaube, Drossel, Mauersegler, Mehlschwalben, Elster, Rabenkrähe, Star, Amsel, Feldsperling, Buch- und Grünfink und Goldammer u.a. als Nahrungshabitat genutzt. Als Besonderheit ist das regelmäßige Auftreten des Rotmilans (*Milvus milvus*), eine nach dem Washingtoner Artenschutzabkommen seit 1984 streng geschützte Vogelart zu nennen, die unter anderen diese Fläche als Jagdrevier nutzt. Gerade diese streng geschützte Art wird in dem Umweltgutachten überhaupt nicht erwähnt, obwohl Sachsen für diese Art eine besondere Verantwortung hat. Eine Aussage wie, „von denen haben wir genug“ ist sachlich falsch und wird dieser besonderen Verantwortung nicht gerecht. Der Weltbestand liegt bei max. 25.000 Paare, wobei mehr als die Hälfte in Deutschland und davon ca. 2/3 in Ostdeutschland leben: Erschreckend aber ist, dass die Zahl der Rotmilane in den letzten Jahren bereits drastisch um 25% sank! Deshalb ist jede negative Beeinträchtigung dieser Art nicht zulässig! Obwohl der Rotmilan erhebliche Entfernungen vom Brutrevier zum Nahrungsraum zurücklegt, ist er doch auf ausreichende Flächen, die ihm zur Nahrungssuche dienen, angewiesen. Wie bereits festgestellt, ist die ganze Fläche rechtsseitig der B95 versiegelt und fällt als Nahrungshabitat aus. Deshalb ist es besonders wichtig, dass die restlichen Flächen, die als Nahrungshabitat für den Rotmilan dienen, erhalten bleiben! Welchen Einfluss die Flächenversiegelung auf die Vogelarten hat, zeigt z. B. die Mitte der 90er Jahre noch an der Heinrich-Heine-Straße vorkommenden Rebhühner. Mit der immer weiteren Umwandlung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen in Gewerbegebietsflächen ist diese Art im Gebiet nun endgültig verschwunden! Die getroffene Aussage, dass die im Untersuchungsgebiet festgestellten Vogelarten im Stadtgebiet von Chemnitz geeignete Lebensräume finden werden, kann so nicht hingenommen werden. Zwar ist es richtig, dass die genannten Arten an sich im Stadtgebiet vorkommen, aber für die Individuen der genannten Arten wirken sich das Fehlen der Nahrungshabitate tödlich aus! Entweder die „Röhrsdorfer“ Individuen verdrängen auf der Suche nach Nahrung und Brutstätten die „Städter“ aus ihren angestammten Gebieten, was ein Todesurteil für diese Tiere ist oder aber die „Städter“ können sich behaupten, was aber dann bedeutet, dass die aus Röhrsdorf verdrängten Individuen auf Grund des Fehlens von geeigneten Nahrungshabitaten verhungern werden!!! Wenn man aber den Tod von besonders geschützten Tieren billigend in Kauf nimmt, dann ist sehr wohl der § 44 Abs.1 Zif.1 des Bundesnaturschutzgesetzes (Tötungsverbot) zutreffend und zu beachten.

#### Beschlussvorschlag

Der Sachverhalt wird nicht berücksichtigt.

#### Begründung

Im Gebiet und im relevanten Umfeld kommt der Rotmilan nicht als Brutvogel sondern allenfalls als unregelmäßiger Nahrungsgast vor. Die nächsten bekannten Brutplätze des Rotmilans in Chemnitz liegen ca. 2 km südlich und ca. 3 km nördlich vom Plangebiet entfernt. Beide Brutplätze sind großflächig von Landwirtschaftsflächen umgeben, die den dortigen Brutpaaren als Nahrungsraum dienen.

Im Rahmen der überschlägigen artenschutzrechtlichen Prüfung, Stand Februar 2014, wurde festgestellt, dass bei allen für das Gebiet relevanten Arten kein Zugriffsverbot hinsichtlich des § 44 (1) BNatSchG vorliegt. Der Schutz der Fortpflanzungsstätten (Nist- und Brutstätten) und der Ruhestätten (Wohn- und Zufluchtsstätten) ist geregelt in Art. 12 (1) lit. d. FFH-RL und Art. 5 lit. b VS-RL. Nahrungs- und Jagdbereiche fallen grundsätzlich nicht in den Schutzbereich. Nur wenn durch die Beseitigung solcher Teilhabitate etwa eine Population geschützter Tiere wesentlich beeinträchtigt wird, können diese Teilhabitate zumindest mittelbar mit vom Schutzgegenstand der Lebensstätten erfasst sein (ausgeführt auf der 93. Sitzung der Länderarbeitsgemeinschaft Naturschutz (LANA) am 29.05.2006). Bezugsgröße für den Populationsbegriff des Rotmilans in Chemnitz ist das Stadtgebiet. Zudem bestehen im Stadtgebiet von Chemnitz geeignete Lebensräume für alle aufgeführten Arten. Dies gilt ebenfalls für den Rotmilan. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen. Zielstellungen zum Artenschutz sind immer gebietsbezogen zu betrachten. Die Aussage, dass der Bestand des Rotmilans rückläufig ist, gilt nicht für die Stadt Chemnitz.

## 9. Sachverhalt

### Boden

Der Boden der in unserer Gegend wertvoll hohe Ackerzahlen aufweist, wird durch die geplante Neuausweisung des Gewerbegebietes unwiederbringlich vernichtet. Die natürlichen Bodenfunktionen werden vollständig unterbunden und das natürliche Wasserspeichervermögen geht auf Dauer verloren. Dabei besteht bereits eine hohe Belastung des Gebietes, durch die komplette Ausweisung von Gewerbeflächen (wie bereits mehrfach erwähnt), entlang der rechten Seite der B 95. Hier wird bereits begonnen, die ursprünglich als Dauergrünland geschaffenen Ausgleichsflächen vollständig zu bebauen, so dass der „grüner Pufferstreifen“ entlang der rechten Seite der B95 komplett verschwindet und der Ausgleich für die in den 90er Jahren erfolgte Bebauung von landwirtschaftlicher Nutzfläche nicht mehr gegeben ist. (z.B. Firma ...). Das gleiche kann ja auch mit den mit den Ausgleichsflächen für das an der Heinrich-Heine-Straße geplante Gewerbegebiet passieren!

### Beschlussvorschlag

Der Sachverhalt wird nicht berücksichtigt.

### Begründung

Die derzeitige Landwirtschaftsfläche ist von allen Seiten von Bebauung eingegrenzt und verkehrlich bereits über die Leipziger Straße erschlossen. Ihre Inanspruchnahme erfolgt in Abwägung der Belange der Landwirtschaft mit den Belangen der Gewerbeentwicklung eines bereits ortsansässigen Unternehmens. Die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes einschließlich des Schutzgutes Boden werden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfasst, bilanziert und ausgeglichen. Eine Bebauung von Ausgleichsflächen ist nicht zulässig und findet auch nicht statt. Dies wird im Rahmen der Umweltüberwachung überprüft.

## 10. Sachverhalt

Alle hier aufgeführten negativen Einflüsse, die durch das geplante Gewerbegebiet zum Tragen kommen werden, führen zu einer Verschlechterung der Lebensqualität der unmittelbaren Anwohner und der Nutzer der Kleingartenanlagen und zu einer Wertminderung der Grundstücke. Bei der endgültigen Bewertung zur Neuausweisung des Gewerbegebietes sollten ALLE Belange berücksichtigt werden und nicht die Interessen eines einzelnen über die Interessen des Gemeinwohls gestellt werden!

### Beschlussvorschlag

Der Sachverhalt wird nicht berücksichtigt.

### Begründung

Gemäß BauGB hat die Gemeinde alle Belange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Dies ist im vorliegenden Fall erfolgt. Die Belange des Gewerbes gehören dabei auch zu den privaten und öffentlichen Interessen. Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden soweit wie möglich vermieden, vermindert und ansonsten ausgeglichen. Wesentliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch werden durch die Planung nicht hervorgerufen.

**Ordn.-Nr. 29 -           Öffentlichkeit  
Stellungnahme vom 12.06.2014**

## 1. Sachverhalt

Warum wird ein weiteres Gewerbegebiet direkt an unserem Wohngebiet geplant, obwohl es linksseitig der Leipziger Straße bis Hartmannsdorf eine riesige Anzahl an erschlossener Gewerbefläche vorhanden ist? Besitzt der Ortsteil Röhrsdorf nicht genügend gewerbliche Baufläche?

Es wird immer von einem sparsamen Umgang von Grund und Boden bzw. landwirtschaftlicher Fläche gesprochen. Der Ortsteil Röhrsdorf hat im Gegensatz zu anderen Orten/ Ortsteilen überproportionalen Anteil an Gewerbeflächen (bebaut wie unbebaut) z. B. Umspannwerk, Flächen für Autobahnen, Chemnitz Center einschließlich Gewerbegebiet, Gewerbegebiet Wasserschänke, Industriepark Röhrsdorf, Es kann doch für die Bewohner von Röhrsdorf nicht zumutbar sein, dass auch möglichst die letzten Flächen vor unserer Haustür auch noch Gewerbegebiet werden.

#### Beschlussvorschlag

Der Sachverhalt wird nicht berücksichtigt.

#### Begründung

Prinzipiell ist im Hinblick auf Entwicklungspotenziale zwischen übergeordneten gesamtstädtischen Reserven und kleinteiligen Beständen auf Stadtteilebene zu unterscheiden. Der Großteil der im wirksamen Flächennutzungsplan vom 24.10.2001 verankerten Planungsflächen Gewerbe mit Zeithorizont 2015 wurde inzwischen mittels verbindlicher Bebauungspläne umgesetzt.

Seit dem Wirksamwerden des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz im Jahr 2001 ist das Gebiet Wasserschänke - jetzt Industriepark Leipziger Straße - mit etwa 47 ha Nettogesamtfläche als Reserve für großflächige Ansiedlungen verankert. Der Bebauungsplan Nr. 97/114, rechtskräftig seit dem 07.04.2004, beinhaltet vordergründig Festsetzungen als Industriegebiet. Für gewerblich-industriell orientierte Ansiedlungswünsche über 5 ha Flächenbedarf steht allein dieses Areal im Chemnitzer Stadtgebiet zur Verfügung und wird für entsprechend gewichtige Vorhaben vorgehalten. Aktuell realisiert die Siemens AG einen ersten Bauabschnitt. Momentan sind noch 33,9 ha für Großansiedlungen vorgehalten.

Das 1,7 ha umfassende Areal der 34. FNP-Änderung hingegen soll als Angebot für ortsansässige, kleinteilige Betriebe im Sinne einer ortsangemessenen Eigenentwicklung dienen. Anlass der Planung ist ein in Chemnitz, Stadtteil Röhrsdorf ansässiges holzverarbeitendes Unternehmen mit standortbezogenen Entwicklungsabsichten. Resultierend aus der städtischen Gesamtentwicklung ergibt sich insbesondere unter Berücksichtigung der bestehenden baulichen und infrastrukturellen Vorprägungen ein begründbarer Bedarf für eine bauliche Entwicklung des Plangebietes.

#### 2. Sachverhalt

In Verbindung mit der Flächennutzungsänderung und der darauf folgenden Versiegelung erfolgt ein weiterer Flächenverlust für den bodennahen Lufttransport/Frischlufzufuhr und für die Versickerung des Niederschlages, Das heißt auch hier sollen wir eine weitere Beeinträchtigung der kleinklimatischen Klimafunktion in Kauf nehmen, obwohl wir deswegen extra einen ländlichen Ortsteil zum Wohnen bevorzugt haben.

#### Beschlussvorschlag

Der Sachverhalt wird nicht berücksichtigt.

#### Begründung

Innerhalb des Gebietes ist von einem Wandel hin zum Stadt- oder Gewerbeklimatop auszugehen. Für das Gebiet sind deshalb auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen zur Begrünung vorzusehen und Stellplätze innerhalb des Grundstückes zur Sicherung der kleinklimatischen Verhältnisse in wasserdurchlässiger Form auszuführen. Zudem wird ein Verwendungsverbot für feste fossile Brennstoffe festgesetzt. Die Wohnbebauung wird wegen der flächenmäßigen Begrenzung des Plangebietes entlang der Leipziger Straße und dem Vorhandensein großer landwirtschaftlich genutzter Freiflächen nicht unzumutbar beeinträchtigt. Die geplante Nutzungsänderung ist bei Berücksichtigung entsprechender grünordnerischer Festsetzungen insgesamt aus klimaökologischer Sicht vertretbar.

#### 3. Sachverhalt

Auch sind wir sehr verwundert, dass diese Flächennutzungsänderung geplant wurde, da zusätzlich zu den Vögeln wie Krähen, Amsel, Star etc. regelmäßig Vögel wie Störche, Möwen und Rotmilane auf dem Feld zu beobachten sind, Rotmilane sind durch das Washingtoner Abkommen sowie durch die Europäische Vogelschutzrichtlinie strengstens geschützt und somit müssen auch die Jagd-Nahrungsgebiete der Tiere erhalten bleiben, da ansonsten eine Verdrängung und Rückgang der Population stattfinden wird, was durch die Europäische Vogelschutzrichtlinie eigentlich verhindert werden soll.

#### Beschlussvorschlag

Der Sachverhalt wird nicht berücksichtigt.

#### Begründung

Im Gebiet und im relevanten Umfeld kommt der Rotmilan nicht als Brutvogel sondern allenfalls als unregelmäßiger Nahrungsgast vor. Der Storch ist noch seltener. Im Rahmen der überschlägigen artenschutzrechtlichen Prüfung, Stand Februar 2014, wurde festgestellt, dass bei allen für das Gebiet relevanten Arten kein Zugriffsverbot hinsichtlich des § 44 (1) BNatSchG vorliegt. Der Schutz der Fortpflanzungsstätten (Nist- und Brutstätten) und der Ruhestätten (Wohn- und Zufluchtsstätten) ist geregelt in Art. 12 (1) lit. d. FFH-RL und Art. 5 lit. b VS-RL. Nahrungs- und Jagdbereiche fallen grundsätzlich nicht in den Schutzbereich. Nur wenn durch die Beseitigung solcher Teilhabitats etwa eine Population geschützter Tiere wesentlich beeinträchtigt wird, können diese Teilhabitats zumindest mittelbar mit vom Schutzgegenstand der Lebensstätten erfasst sein (ausgeführt auf der 93. Sitzung der Länderarbeitsgemeinschaft Naturschutz (LANA) am 29.05.2006). Bezugsgröße für den Populationsbegriff des Rotmilans in Chemnitz ist das Stadtgebiet. Zudem bestehen im Stadtgebiet von Chemnitz geeignete Lebensräume für alle aufgeführten Arten. Dies gilt ebenfalls für den Rotmilan. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

#### 4. Sachverhalt

Weiterhin ist mit einer starken Wertminderung unserer Häuser zurechnen, da keiner an einem angrenzenden Gewerbe/Industriegebiet wohnen möchte. Dies beeinträchtigt erheblich einen potentiellen Verkauf unserer Einfamilienhäuser.

#### Beschlussvorschlag

Der Sachverhalt wird nicht berücksichtigt.

#### Begründung

Der FNP stellt die Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet in ihren Grundzügen dar, also allgemein und generalisierend. Er gilt als vorbereitender Bauleitplan, der keine unmittelbare Rechtswirkung für die Öffentlichkeit entfaltet. Die Grundstücke bzw. Einfamilienhäuser im Bereich der Heinrich-Heine-Straße sind nicht unmittelbarer Gegenstand der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung. Ihr Status als Wohnbaufläche im FNP bleibt unverändert bestehen.

Die Ermittlung von Verkehrswerten bei Grundstücken (§ 192 ff. BauGB) greift u. a. auf die Darstellung des FNP zurück. Die allgemeinen Wertverhältnisse gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich jedoch nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets. Dieser Themenkomplex ist kein Belang der Flächennutzungsplanung.

#### 5. Sachverhalt

Auch muss eine Verlässlichkeit der Flächennutzungspläne gegeben sein. Ursprünglich war ein Teil der Fläche für eine Wohnbebauung vorgesehen, was für die Anlieger auch Sinn gemacht hätte. Zirka 2001 wurde diese Fläche in landwirtschaftliche Fläche geändert, was für ein Dorf wie Röhrsdorf auch normal ist. Mit der Leipziger Straße war immer eine Grenze zwischen Gewerbe und ländlichem Wohnen gegeben und jetzt soll diese Grenze aufgehoben werden, Im nächsten Schritt erfolgt dann eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes. Welche Rechtssicherheit bzw. Verlässlichkeit haben wir als Anwohner bezüglich der Flächennutzungspläne, wenn solch eine einschneidende Änderung erfolgen soll?

#### Beschlussvorschlag

Der Sachverhalt wird nicht berücksichtigt.

#### Begründung

Der Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bauleitplan der Gemeinde. Er wird entsprechend

den gesetzlichen Regelungen des § 5 Baugesetzbuch aufgestellt. Der FNP stellt die Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet in ihren Grundzügen dar, also allgemein und generalisierend. Er entwickelt keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber den Bürgern. Aus seinen zeichnerischen und textlichen Darstellungen sind weder Rechtsansprüche, wie etwa bei einer Baugenehmigung für ein bestimmtes Grundstück, noch Entschädigungsansprüche, die aufgrund von Bebauungsplanfestsetzungen entstehen können, herzuleiten.

Die Geltungsdauer eines Flächennutzungsplans ist gesetzlich nicht geregelt. Sie muss sich an den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde orientieren. Der Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz ist seit dem 24.10.2001 wirksam. Seitdem wurden aus unterschiedlichen planerischen Gründen für einzelne Teilbereiche die Bedürfnisse oder städtebaulichen Zielsetzungen mit Hilfe eines eigenständigen Verfahrens geändert bzw. entsprechende Änderungsverfahren eingeleitet.

Die vorliegende Änderung der Darstellung des FNP im Bereich Leipziger Straße/Heinrich-Heine Straße resultiert aus der städtischen Gesamtentwicklung. Es ergibt sich insbesondere unter Berücksichtigung der bestehenden baulichen und infrastrukturellen Vorprägungen ein begründbarer Bedarf für eine bauliche Entwicklung des Plangebietes parallel zur Leipziger Straße.

**Ordn.-Nr. 30 -           Öffentlichkeit  
                                  Stellungnahme vom 10.06.2014**

1. Sachverhalt

Lt. Umweltbericht zum Flächennutzungsplan Punkt 2.1.1 bis 2.1.6 werden die genannten Schutzgüter (Mensch, Tier, Boden, Wasserversickerung, Luft, Klima und Landschaft) negative Veränderungen erfahren, welche nicht vertretbar sind.

Beschlussvorschlag

Der Sachverhalt wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Der Umweltbericht dient der Beschreibung der möglichen Auswirkungen eines Planverfahrens auf die Umwelt, so wie dies in den zitierten Punkten erfolgt ist. Ausgehend davon sind Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsstrategien aufzuzeigen und in die Planung umzusetzen. Maßgeblich ist, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter verbleiben. Dies ist vorliegend der Fall.

2. Sachverhalt

Unbeachtet blieben weitere Kriterien wie die Lebensraumeinschätzung geschützter Tiere (Rotmilan, Lurche, Feldlerche), die schon aktuelle Lärmbelastung durch die Autobahn, Wertverluste der Wohngebäude und der weitere Ausbau des Gewerbegebietes (siehe Pkt. 3.3 des Umweltberichtes). Die Gewerbeansiedlung könnte rechtsseitig, hinter der Wohnbebauung an der Neefestraße bzw. Furth/Glösa u. a. erfolgen.

Beschlussvorschlag

Der Sachverhalt wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Im Gebiet und im relevanten Umfeld kommt der Rotmilan nicht als Brutvogel sondern allenfalls als unregelmäßiger Nahrungsgast vor. Im Rahmen der überschlägigen artenschutzrechtlichen Prüfung, Stand Februar 2014, wurde festgestellt, dass bei allen für das Gebiet relevanten Arten kein Zugriffsverbot hinsichtlich des § 44 (1) BNatSchG vorliegt. Der Schutz der Fortpflanzungsstätten (Nist- und Brutstätten) und der Ruhestätten (Wohn- und Zufluchtsstätten) ist geregelt in Art. 12 (1) lit. d. FFH-RL und Art. 5 lit. b VS-RL. Nahrungs- und Jagdbereiche fallen grundsätzlich nicht in den Schutzbereich. Nur wenn durch die Beseitigung solcher Teilhabitate etwa eine Population geschützter Tiere wesentlich beeinträchtigt wird, können diese Teilhabitate zumindest mittelbar mit vom Schutzgegenstand der Lebensstätten erfasst sein (ausgeführt auf der 93. Sitzung der

Länderarbeitsgemeinschaft Naturschutz (LANA) am 29.05.2006). Bezugsgröße für den Populationsbegriff des Rotmilans in Chemnitz ist das Stadtgebiet. Zudem bestehen im Stadtgebiet von Chemnitz geeignete Lebensräume für alle aufgeführten Arten. Dies gilt ebenfalls für den Rotmilan. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen.

Verkehrslärm und Gewerbelärm sind rechtlich getrennt zu betrachten. Gemäß Strategischer Lärmkarte für die Stadt Chemnitz, Stand 2012, liegt die Verkehrslärmbelastung in Abhängigkeit zum jeweiligen Verkehrsweg unter 60 dB(A) tags bzw. 50 dB(A) nachts, sodass kein Handlungsbedarf besteht. Zum Nachweis der Einhaltung der geltenden Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz vor Lärm) für die bestehende schutzbedürftige Bebauung (ein Allgemeines Wohngebiet) im Umfeld wurde zum im Parallelverfahren erarbeiteten vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Schalltechnische Untersuchung erstellt. Diese entspricht den zu berücksichtigenden fachlichen und rechtlichen Grundlagen. Im Ergebnis sind im Rahmen des Bebauungsplanes keine Festsetzungen zum Lärmschutz notwendig.

Wertverluste der Wohngebäude sind nicht ersichtlich, da es zu keiner Überschreitung von Umweltschutzkriterien kommt.

Die als Alternativen benannten Gewerbeflächen sind bereits zum großen Teil besiedelt bzw. verplant. Zudem sind dort in gleicher Weise die Schutzansprüche der umgebenden Wohnbebauung sowie weitere Umweltschutzgüter zu beachten.

**Ordn.-Nr. 31 -           Öffentlichkeit  
                                  Stellungnahme vom 13.06.2014**

1. Sachverhalt

Im Gutachten wird zwar von keiner Lärmerhöhung ausgegangen, doch zum einen können sich Gutachten irren (siehe Beispiel Zschopauer Straße) und zum anderen wurde die Erhöhung des Lärmes durch Sattelschlepper sowie deren Be- und Entladen im Schallgutachten nicht berücksichtigt. Wie soll also die für eine Wohnbebauung üblichen 50dB gewährleistet werden.

Beschlussvorschlag

Der Sachverhalt wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Zum Nachweis der Einhaltung der geltenden Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz vor Lärm) für die bestehende schutzbedürftige Bebauung (ein Allgemeines Wohngebiet) im Umfeld wurde zum im Parallelverfahren erarbeiteten vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Schalltechnische Untersuchung erstellt. Diese entspricht den zu berücksichtigenden fachlichen und rechtlichen Grundlagen. Verkehrslärm innerhalb der gewerblichen Bauflächen sowie Be- und Entladegeräusche werden im Rahmen des Gewerbelärms mit berücksichtigt. Im Ergebnis sind im Rahmen des Bebauungsplanes keine Festsetzungen zum Lärmschutz notwendig.

2. Sachverhalt

Gemäß Landesentwicklungsplan und Regionalplan besteht die Zielstellung mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Röhrsdorf hat bereits einen überdurchschnittlichen Anteil an Gewerbeflächen. Wieso können nicht die bereits erschlossenen Gewerbeflächen rechtsseitig der Leipziger Straße bis durchgängig Hartmannsdorf genutzt werden? Wieso soll ca. 1,7 ha als gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden, obwohl für das Bauvorhaben Nordic Wood nur ca. die Hälfte benötigt und man im Gutachten von einer minimalen Neuinanspruchnahme spricht? Wieso spielen hier nur die betriebswirtschaftlichen Aspekte der Firma Nordic Wood eine Rolle?

Beschlussvorschlag

Der Sachverhalt wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Prinzipiell ist im Hinblick auf Entwicklungspotenziale zwischen übergeordneten gesamtstädtischen



Reserven und kleinteiligen Beständen auf Stadtteilebene zu unterscheiden. Der Großteil der im wirksamen Flächennutzungsplan vom 24.10.2001 verankerten Planungsflächen Gewerbe mit Zeithorizont 2015 wurde inzwischen mittels verbindlicher Bebauungspläne umgesetzt.

Seit dem Wirksamwerden des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz im Jahr 2001 ist das Gebiet Wasserschänke - jetzt Industriepark Leipziger Straße - mit etwa 47 ha Nettogesamtfläche als Reserve für großflächige Ansiedlungen verankert. Der Bebauungsplan Nr. 97/114, rechtskräftig seit dem 07.04.2004, beinhaltet vordergründig Festsetzungen als Industriegebiet. Für gewerblich-industriell orientierte Ansiedlungswünsche über 5 ha Flächenbedarf steht allein dieses Areal im Chemnitzer Stadtgebiet zur Verfügung und wird für entsprechend gewichtige Vorhaben vorgehalten. Aktuell realisiert die Siemens AG einen ersten Bauabschnitt. Momentan sind noch 33,9 ha für Großansiedlungen vorgehalten.

Das 1,7 ha umfassende Areal der 34. FNP-Änderung hingegen soll als Angebot für ortsansässige, kleinteilige Betriebe im Sinne einer ortsangemessenen Eigenentwicklung dienen. Anlass der Planung ist ein in Chemnitz, Stadtteil Röhrsdorf ansässiges holzverarbeitendes Unternehmen mit standortbezogenen Entwicklungsabsichten.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, alle Belange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Dies ist im vorliegenden Fall erfolgt. Die Belange des Gewerbes gehören dabei auch zu den privaten und öffentlichen Interessen. Resultierend aus der städtischen Gesamtentwicklung ergibt sich insbesondere unter Berücksichtigung der bestehenden baulichen und infrastrukturellen Vorprägungen ein begründbarer Entwicklungsbedarf für eine bauliche Entwicklung des Plangebietes.

Die als Alternativen benannten Gewerbeflächen sind bereits zum großen Teil besiedelt bzw. verplant. Zudem sind dort in gleicher Weise die Schutzansprüche der umgebenden Wohnbebauung sowie weitere Umweltschutzgüter zu beachten.

### 3. Sachverhalt

Wieso wurden in dem Umweltgutachten Vögel wie z.B. Ringeltauben, Storch, Roter Milan etc. nicht erwähnt, obwohl z.B. der Rotmilan durch die Europäische Vogelschutzrichtlinie strengstens geschützt ist und somit auch das Jagdhabitat des Rotmilans erhalten bleiben muss, da ansonsten eine Verdrängung und Rückgang der Population stattfinden wird.

### Beschlussvorschlag

Der Sachverhalt wird nicht berücksichtigt.

### Begründung

Im Gebiet und im relevanten Umfeld kommt der Rotmilan nicht als Brutvogel sondern allenfalls als unregelmäßiger Nahrungsgast vor. Der Storch ist noch seltener. Im Rahmen der überschlägigen artenschutzrechtlichen Prüfung, Stand Februar 2014, wurde festgestellt, dass bei allen für das Gebiet relevanten Arten kein Zugriffsverbot hinsichtlich des § 44 (1) BNatSchG vorliegt. Der Schutz der Fortpflanzungsstätten (Nist- und Brutstätten) und der Ruhestätten (Wohn- und Zufluchtsstätten) ist geregelt in Art. 12 (1) lit. d. FFH-RL und Art. 5 lit. b VS-RL. Nahrungs- und Jagdbereiche fallen grundsätzlich nicht in den Schutzbereich. Nur wenn durch die Beseitigung solcher Teilhabitate etwa eine Population geschützter Tiere wesentlich beeinträchtigt wird, können diese Teilhabitate zumindest mittelbar mit vom Schutzgegenstand der Lebensstätten erfasst sein (ausgeführt auf der 93. Sitzung der Länderarbeitsgemeinschaft Naturschutz (LANA) am 29.05.2006). Bezugsgröße für den Populationsbegriff des Rotmilans in Chemnitz ist das Stadtgebiet. Zudem bestehen im Stadtgebiet von Chemnitz geeignete Lebensräume für alle aufgeführten Arten. Dies gilt ebenfalls für den Rotmilan. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

### 4. Sachverhalt

Mit der Flächennutzungsänderung und der folgenden Versiegelung erfolgt eine starke

Beeinträchtigung der Frischluftzufuhr und des bodennahen Lufttransportes. Wir haben uns nicht für ein ländliches Wohnen entschieden, um denn von einem Stadtklima umgeben zu sein.

Beschlussvorschlag

Der Sachverhalt wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Innerhalb des Plangebietes ist von einem Wandel hin zum Stadt- oder Gewerbeklimatop auszugehen. Für das Gebiet sind deshalb auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen zur Begrünung vorzusehen und Stellplätze innerhalb des Grundstückes zur Sicherung der kleinklimatischen Verhältnisse in wasserdurchlässiger Form auszuführen. Zudem wird ein Verwendungsverbot für feste fossile Brennstoffe festgesetzt. Die Wohnbebauung wird wegen der flächenmäßigen Begrenzung des Plangebietes entlang der Leipziger Straße und dem Vorhandensein großer landwirtschaftlich genutzter Freiflächen nicht unzumutbar beeinträchtigt. Die geplante Nutzungsänderung ist bei Berücksichtigung entsprechender grünordnerischer Festsetzungen insgesamt aus klimaökologischer Sicht vertretbar.

5. Sachverhalt

Weiterhin ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss sowie einer verringerten Grundwasserbildungsrate zu rechnen.

Beschlussvorschlag

Der Sachverhalt wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Das Regenwasser wird getrennt vom Abwasser in einem Regenrückhaltebecken südlich des Vorhabengebietes des Bebauungsplans zunächst zurückgehalten und dann gedrosselt an den vorhandenen Regenwasserkanal in der Heinrich-Heine-Straße abgegeben. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser werden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfasst, bilanziert und ausgeglichen.

**Ordn.-Nr. 32 -**

**Öffentlichkeit**

**Stellungnahme vom 27.08.2013 i. V. m. 01.09.2013**

**Stellungnahme vom 11.06.2014**

1. Sachverhalt

Sollte diese Umwidmung erfolgen und dem besagten Bebauungsplan von „Nordic Wood“, stattgegeben werden, entsteht auf jedem Fall entgegen dem Umweltbericht weiterer Lärm.

Beschlussvorschlag

Der Sachverhalt wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Zum Nachweis der Einhaltung der geltenden Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz vor Lärm) für die bestehende schutzbedürftige Bebauung (ein Allgemeines Wohngebiet) im Umfeld wurde zum im Parallelverfahren erarbeiteten vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Schalltechnische Untersuchung erstellt. Diese entspricht den zu berücksichtigenden fachlichen und rechtlichen Grundlagen. Verkehrslärm innerhalb der gewerblichen Bauflächen sowie Be- und Entladegeräusche werden im Rahmen des Gewerbelärms mit berücksichtigt. Im Ergebnis sind im Rahmen des Bebauungsplanes keine Festsetzungen zum Lärmschutz notwendig.

2. Sachverhalt

Da bereits Chemnitz Nord, einschließlich Röhrsdorf gemäß Lärmkarte einen extrem hohen Lärmindex zu verzeichnen hat und bereits viel Geld für Lärm- und Luftreinhaltung durch z.B. lärmreduzierte Straßenbeläge und Geschwindigkeitsreduzierungen ausgegeben wird, ist nicht zu verstehen, dass

eine Flächennutzungsänderung vorgenommen werden soll, obwohl hier auf natürliche Weise eine Lärmreduzierung und Luftverbesserung durch Frischluftzufuhr erfolgt.

#### Beschlussvorschlag

Der Sachverhalt wird nicht berücksichtigt.

#### Begründung

Hohe Lärmindizes im Rahmen der Auswertung der Strategischen Lärmkarte treten ausschließlich entlang der kartierten Hauptverkehrsstraßen und nicht flächig im Chemnitzer Norden auf. Das gilt auch für die Luftschadstoffe Feinstaub und NO<sub>2</sub>. Der zukünftige Einfluss des Plangebietes auf den Verkehr ist so gering, dass keine relevanten Verschlechterungen eintreten werden. Das derzeit unbebaute Gebiet trägt auch nicht zur Senkung der Verkehrslärmbelastung und nur in irrelevanter Weise zur Senkung der Luftschadstoffbelastung im Stadtgebiet bei. Zur Vermeidung von Luftschadstoffemissionen wird zudem ein Verwendungsverbot für feste fossile Brennstoffe festgesetzt.

#### 3. Sachverhalt

Gewerbeflächen sind generell mit 70 dB Schall ausgewiesen und sind demzufolge "ehe anders zu behandeln als Siedlungsgebiete". Mit dieser lapidaren Bemerkung von Herrn Bürgermeister Runkel auf der letzten Einwohnerversammlung Chemnitz Nord ist eigentlich schon alles gesagt. Auch Schallschutzgutachten werden für einen bestimmten Auftraggeber erstellt und sind nicht immer neutral (s. derzeit Problem Zschopauer Straße oder Überflieger).

#### Beschlussvorschlag

Der Sachverhalt wird nicht berücksichtigt.

#### Begründung

Innerhalb von Gewerbegebieten gelten gemäß TA Lärm Immissionsrichtwerte von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Dies ist für die Wohnbebauung unerheblich, da dort 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts einzuhalten sind. Deren Unterschreitung wurde im Schallschutzgutachten zum verbindlichen Bebauungsplan, welches den rechtlichen und fachlichen Anforderungen entspricht, nachgewiesen.

#### 4. Sachverhalt

Die Versickerung des Niederschlages auf der unversiegelten Ackerfläche wird immer geringer. Auch ein Regenrückhaltebecken wird diese Probleme nicht vollständig ausgleichen können, wenn überhaupt. Keiner kann die zukünftigen Klima- bzw. Wetterextreme komplett berechnen. Ich befürchte, dass neu versiegelte Flächen auf meinem Grundstück zu einem weiteren Ansteigen des Grundwasserspiegels führen.

#### Beschlussvorschlag

Der Sachverhalt wird nicht berücksichtigt.

#### Begründung

Das Regenwasser wird getrennt vom Abwasser in einem Regenrückhaltebecken südlich des Vorhabengebietes des Bebauungsplans zunächst zurückgehalten und dann gedrosselt an den vorhandenen Regenwasserkanal in der Heinrich-Heine-Straße abgegeben. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser werden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfasst, bilanziert und ausgeglichen. Ein Anstieg des Grundwasserspiegels ist aufgrund der Topografie sowie der Rückhaltemaßnahmen nicht zu befürchten.

#### 5. Sachverhalt

Bis jetzt ist der Standort noch ganz passabel. Befindet sich das Gebäude direkt neben einem Gewerbegebiet ergibt das eine enorme Wertminderung, die ich mir nicht leisten will oder besser, auch nicht leisten kann. Da ich bei der geplanten Flächenumwidmung sowie dem Bebauungsplan

„Nordic Wood“ nicht erkennen kann, dass hier das Allgemeinwohl vor persönliche Interessen geht (wie beispielsweise bei einem Autobahnbau) möchte ich Sie bitten im Interesse ALLER Bürger zu entscheiden und das Vorhaben den Flächennutzungsplan zu ändern, um eine Produktions- und Lagerhalle auf den neu geplanten Gewerbeflächen zu errichten, abzulehnen.

#### Beschlussvorschlag

Der Sachverhalt wird nicht berücksichtigt.

#### Begründung

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, alle Belange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Dies ist im vorliegenden Fall erfolgt. Die Belange des Gewerbes gehören dabei auch zu den privaten und öffentlichen Interessen. Resultierend aus der städtischen Gesamtentwicklung ergibt sich insbesondere unter Berücksichtigung der bestehenden baulichen und infrastrukturellen Vorprägungen ein begründbarer Entwicklungsbedarf für eine bauliche Entwicklung des Plangebietes.

Die Ermittlung von Verkehrswerten bei Grundstücken (§ 192 ff. BauGB) greift u. a. auf die Darstellung des FNP zurück, die Grundstücke bzw. Einfamilienhäuser im Bereich der Heinrich-Heine-Straße sind jedoch nicht unmittelbarer Gegenstand der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung. Ihr Status als Wohnbaufläche im FNP bleibt unverändert bestehen.

### **Ordn.-Nr. 33 -           Öffentlichkeit Stellungnahme vom 26.05.2014**

#### 1. Sachverhalt

Gemäß einem Vortrag zu der Gewerbeflächenentwicklung der Stadt Chemnitz aus dem Jahr 2008 wurde eine gewerbliche Baufläche von 1070 ha in Röhrsdorf ausgewiesen, davon sind z.Zt. ca. 150 ha unbebaute Gewerbeflächen und 160 ha Brachflächen vorhanden. Es sollte doch erstmal davon auszugehen sein, dass schon geschaffene und auch mit viel Geld erschlossene Flächen bebaut werden. Zu mal sich diese Fläche nur unweit des von Ihnen geplanten Grundstücks befindet.

#### Beschlussvorschlag

Der Sachverhalt wird nicht berücksichtigt.

#### Begründung

Die Zahlen aus dem Jahr 2008 beziehen sich auf das gesamte Stadtgebiet und nicht ausschließlich auf Röhrsdorf. Diese Werte unterliegen einer ständigen Veränderung. Die Flächenbilanz im Flächennutzungsplan der Stadt stellt gegenwärtig (Stand 31.12.2013) 1095 ha gewerbliche Baufläche dar. Darin spiegelt sich insbesondere die Umnutzung von gemischten Baugebieten oder ehemaligen Bahnflächen in gewerbliche Baugebiete wider. Gleichzeitig stellt diese Größe ein Indiz der Brachenrevitalisierung dar. Eine Bezifferung der Brachflächenanteile in Stadtgebiet kann pauschal nicht getroffen werden. Als Brachen werden statistisch nicht nur Grundstücke mit ruinösem Gebäudebestand erfasst, sondern ebenso beräumte Flächen oder Gebäudeleerstand (Wohnen) allgemein. Die genannte Größenordnung von 160 ha Brachen kann ohne Information der Erhebungskriterien nicht eingeordnet werden.

Die Reaktivierung von Brachflächen für gewerbliche Nutzungen zählt zu den aktuellen Aufgaben der Stadtplanung. Dabei ist die Umsetzung der Zielstellung unmittelbar an die Bereitschaft der überwiegend privaten Eigentümer sowie komplexe stadtplanerische und stadtwirtschaftliche Aspekte gebunden. Eine obligatorische Reihenfolge zur Aktivierung von Flächen ist allein mit Instrumenten der Bauleitplanung nicht zu bewerkstelligen.

Generell ist im Hinblick auf Entwicklungspotenziale zwischen übergeordneten gesamtstädtischen Reserven und kleinteiligen Beständen auf Stadtteilebene zu unterscheiden. Der Großteil der im

wirksamen Flächennutzungsplan vom 24.10.2001 verankerten Planungsflächen Gewerbe mit Zeithorizont 2015 wurde inzwischen mittels verbindlicher Bebauungspläne umgesetzt.

Das Gebiet Wasserschänke - jetzt Industriepark Leipziger Straße - mit etwa 47 ha Nettogesamtfläche ist als Reserve für großflächige Ansiedlungen verankert. Der Bebauungsplan Nr. 97/114, rechtskräftig seit dem 07.04.2004, beinhaltet vordergründig Festsetzungen als Industriegebiet. Für gewerblich-industriell orientierte Ansiedlungswünsche über 5 ha Flächenbedarf steht allein dieses Areal im Chemnitzer Stadtgebiet zur Verfügung und wird für entsprechend gewichtige Vorhaben vorgehalten. Aktuell realisiert die Siemens AG einen ersten Bauabschnitt. Momentan sind noch 33,9 ha für Großansiedlungen vorgehalten.

Das 1,7 ha umfassende Areal der 34. FNP-Änderung hingegen soll als Angebot für ortsansässige, kleinteilige Betriebe im Sinne einer ortsangemessenen Eigenentwicklung dienen. Anlass der Planung ist ein in Chemnitz, Stadtteil Röhrsdorf ansässiges holzverarbeitendes Unternehmen mit standortbezogenen Entwicklungsabsichten. Mit der Betriebszusammenführung am gewählten Standort soll einer möglichen Abwanderung entgegengewirkt und ein Gewerbe mit spezifischen Anforderungen an die Logistik in verkehrsgünstiger Lage weiterentwickelt werden.

## 2. Sachverhalt

### Schutzgut Fauna

- Jagdgebiet des Rotmilan (die Population des Rotmilans •ist in Sachsen besonders geschützt - siehe auch Washingtoner Abkommen sowie Europäische Vogelschutzrichtlinie, Brutatlas)
- Weltbestand liegt bei max. 25.000 Paare, wobei mehr als die Hälfte in Deutschland und davon ca. 2/3 in Ostdeutschland leben. Die Zahl der Rotmilane sank in den letzten Jahren bereits drastisch um 25%
- entsprechende Ausweichmöglichkeiten für den Rotmilan sind nicht gegeben durch LB. Windkraftanlagen, Autobahnen, Gewerbegebiete, Umspannwerk ....
- wieso wurde dies nicht in dem Umweltgutachten beachtet
- wieso wurde gemäß der Anlage 4 S. 6 in der Begründung der Stadt Chemnitz zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 11/04 „in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Chemnitz ... auf gezielte Erhebungen zur Fauna verzichtet ...“ und wieso wird davon ausgegangen, dass die Erfüllung von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht zu erwarten sind, obwohl diese Fläche Nahrungshabitat des Rotmilans ist (stellt Glaubwürdigkeit des Gutachtens in Frage)

### Beschlussvorschlag

Der Sachverhalt wird nicht berücksichtigt.

### Begründung

Im Gebiet und im relevanten Umfeld kommt der Rotmilan nicht als Brutvogel sondern allenfalls als unregelmäßiger Nahrungsgast vor. Im Rahmen der überschlägigen artenschutzrechtlichen Prüfung, Stand Februar 2014, wurde festgestellt, dass bei allen für das Gebiet relevanten Arten kein Zugriffsverbot hinsichtlich des § 44 (1) BNatSchG vorliegt. Der Schutz der Fortpflanzungsstätten (Nist- und Brutstätten) und der Ruhestätten (Wohn- und Zufluchtsstätten) ist geregelt in Art. 12 (1) lit. d. FFH-RL und Art. 5 lit. b VS-RL. Nahrungs- und Jagdbereiche fallen grundsätzlich nicht in den Schutzbereich. Nur wenn durch die Beseitigung solcher Teilhabitats etwa eine Population geschützter Tiere wesentlich beeinträchtigt wird, können diese Teilhabitats zumindest mittelbar mit vom Schutzgegenstand der Lebensstätten erfasst sein (ausgeführt auf der 93. Sitzung der Länderarbeitsgemeinschaft Naturschutz (LANA) am 29.05.2006). Bezugsgröße für den Populationsbegriff des Rotmilans in Chemnitz ist das Stadtgebiet. Zudem bestehen im Stadtgebiet von Chemnitz geeignete Lebensräume für alle aufgeführten Arten. Dies gilt ebenfalls für den Rotmilan. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Zielstellungen zum Artenschutz sind immer gebietsbezogen zu betrachten. Die Aussage, dass der Bestand des Rotmilans rückläufig ist, gilt nicht für die Stadt Chemnitz.

### 3. Sachverhalt

Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes

- weitere Versiegelung kostbarer landwirtschaftlicher Flächen (80 % gemäß Bebauungsplan), obwohl die Zielstellung eine Minimierung des Flächenverbrauches ist
- Beeinträchtigung des Stadtrand-Klimatops (Beeinträchtigung der kleinklimatischen Klimafunktion)
- weiterer Flächenverlust für bodennahen Lufttransport
- hohe geologisch bedingte Grundwassergefährdung
- keine Versickerung des Niederschlages auf unversiegelter Ackerfläche mehr möglich, aber es wird Unsummen für ein Hochwasserschutzkonzept ausgegeben

### Beschlussvorschlag

Der Sachverhalt wird nicht berücksichtigt.

### Begründung

Die derzeitige Landwirtschaftsfläche ist von allen Seiten von Bebauung eingegrenzt und verkehrlich bereits über die Leipziger Straße erschlossen. Ihre Inanspruchnahme erfolgt in Abwägung der Belange der Landwirtschaft mit den Belangen der Gewerbeentwicklung eines bereits ortsansässigen Unternehmens.

Innerhalb des Plangebietes ist von einem Wandel hin zum Stadt- oder Gewerbeklimatop auszugehen. Für das Gebiet sind deshalb auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen zur Begrünung vorzusehen und Stellplätze innerhalb des Grundstückes zur Sicherung der kleinklimatischen Verhältnisse in wasserdurchlässiger Form auszuführen. Zudem wird ein Verwendungsverbot für feste fossile Brennstoffe festgesetzt. Die Wohnbebauung wird wegen der flächenmäßigen Begrenzung des Plangebietes entlang der Leipziger Straße und dem Vorhandensein großer landwirtschaftlich genutzter Freiflächen nicht unzumutbar beeinträchtigt. Die geplante Nutzungsänderung ist bei Berücksichtigung entsprechender grünordnerischer Festsetzungen insgesamt aus klimaökologischer Sicht vertretbar.

Das Regenwasser wird getrennt vom Abwasser in einem Regenrückhaltebecken südlich des Vorhabengebietes des Bebauungsplans zunächst zurückgehalten und dann gedrosselt an den vorhandenen Regenwasserkanal in der Heinrich-Heine-Straße abgegeben. Die Festlegung von Schutzmaßnahmen für das Grundwasser, z. B. durch einen achtsamen Umgang mit wassergefährdeten Stoffen, wird in den anlagenbezogenen Genehmigungsverfahren getroffen.

Die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes einschließlich der Schutzgüter Luft/Klima und Wasser werden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfasst, bilanziert und ausgeglichen.

### 4. Sachverhalt

Erhöhung der Verlärmung sowie der Schadstoffemission

- das Musterhaus auf dem Beethovenweg bleibt, d.h. entgegen dem Umweltbericht erfolgt eine Erhöhung des Verkehrs von Produktionshalle/Verwaltungsgebäude zu Musterhaus
- Zunahme des Verkehrs durch z.B. Sattelschlepper, Be- und Entladung somit weitere zusätzliche Lärmquellen, Zunahme der Schadstoffemission
- da bereits Chemnitz-Nord, einschließlich Röhrsdorf gemäß Lärmkarte einen extrem hohen Lärmindex zu verzeichnen hat und bereits Unsummen für eine Lärm- und Luftreinhalteplanung durch z.B. lärmreduzierte Straßenbelege, Geschwindigkeitsreduzierung ausgegeben werden - wieso wird diese Flächennutzungsänderung befürwortet, obwohl hier auf natürliche Weise eine Lärmreduzierung und Luftverbesserung durch Frischluftzufuhr erfolgt.
- Schallschutzgutachten ?? Gewerbeflächen sind generell Mit 70dB ausgewiesen, Wohngebiete mit max. 50dB, somit extreme Verschlechterung der Wohnqualität

### Beschlussvorschlag

Der Sachverhalt wird nicht berücksichtigt.

### Begründung

Zum Nachweis der Einhaltung der geltenden Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm (Technische

Anleitung zum Schutz vor Lärm) für die bestehende schutzbedürftige Bebauung (ein Allgemeines Wohngebiet) im Umfeld wurde zum im Parallelverfahren erarbeiteten vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Schalltechnische Untersuchung erstellt. Diese entspricht den zu berücksichtigenden fachlichen und rechtlichen Grundlagen. Verkehrslärm innerhalb der gewerblichen Bauflächen sowie Be- und Entladegeräusche werden im Rahmen des Gewerbelärms mit berücksichtigt. Im Ergebnis sind im Rahmen des Bebauungsplanes keine Festsetzungen zum Lärmschutz notwendig.

Hohe Lärmindizes im Rahmen der Auswertung der Strategischen Lärmkarte treten ausschließlich entlang der kartierten Hauptverkehrsstraßen und nicht flächig im Chemnitzer Norden auf. Das gilt auch für die Luftschadstoffe Feinstaub und NO<sub>2</sub>. Der zukünftige Einfluss des Plangebietes auf den Verkehr ist so gering, dass keine relevanten Verschlechterungen eintreten werden. Das derzeit unbebaute Gebiet trägt auch nicht zur Senkung der Verkehrslärmbelastung und nur in irrelevanter Weise zur Senkung der Luftschadstoffbelastung im Stadtgebiet bei. Zur Vermeidung von Luftschadstoffemissionen wird zudem ein Verwendungsverbot für feste fossile Brennstoffe festgesetzt.

Innerhalb von Gewerbegebieten gelten gemäß TA Lärm Immissionsrichtwerte von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Dies ist für die Wohnbebauung unerheblich, da dort 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts einzuhalten sind. Deren Unterschreitung wurde im Schallschutzgutachten zum verbindlichen Bebauungsplan, welches den rechtlichen und fachlichen Anforderungen entspricht, nachgewiesen.

**Ordn.-Nr. 34 -           Öffentlichkeit**  
**Stellungnahme vom 24.08.2013 i. V. m. 28.08.2013**  
**Stellungnahme vom 14.06.2014**

#### 1. Sachverhalt

In einem Vortrag der Stadt Chemnitz aus 2008 zu der Gewerbeflächenentwicklung wurde eine gewerbliche Baufläche von 1070 ha genannt, davon sind 150 ha unbebaute Gewerbefläche und 160 ha Brachflächen. Wieso muss wertvolle landwirtschaftliche Fläche in gewerbliche Baufläche umgewandelt werden, wenn ein so hoher Anteil an Gewerbefläche vorhanden ist?

#### Beschlussvorschlag

Der Sachverhalt wird nicht berücksichtigt.

#### Begründung

Die zitierten Werte aus dem Jahr 2008 unterliegen einer ständigen Veränderung. Die Flächenbilanz im Flächennutzungsplan der Stadt stellt gegenwärtig (Stand 31.12.2013) 1095 ha gewerbliche Baufläche dar. In der Erhöhung der Gesamtgröße spiegelt sich insbesondere die Umnutzung von gemischten Baugebieten oder ehemaligen Bahnflächen in gewerbliche Baugebiete wider. Gleichzeitig stellt diese Größe ein Indiz der Brachenrevitalisierung dar. Eine Bezifferung der Brachflächenanteile in Stadtgebiet kann pauschal nicht getroffen werden. Als Brachen werden statistisch nicht nur die ruinösen Grundstücke erfasst, sondern ebenso beräumte Flächen oder Gebäudeleerstand (Wohnen) allgemein. Die genannte Größenordnung von 160 ha Brachen kann ohne Information der Erhebungskriterien nicht eingeordnet werden.

Die Reaktivierung von Brachflächen für gewerbliche Nutzungen zählt zu den aktuellen Aufgaben der Stadtplanung. Dabei ist die Umsetzung der Zielstellung unmittelbar an die Bereitschaft der überwiegend privaten Eigentümer sowie komplexe stadtplanerische und stadtwirtschaftliche Aspekte gebunden. Eine obligatorische Reihenfolge zur Aktivierung von Flächen ist allein mit Instrumenten der Bauleitplanung nicht zu bewerkstelligen.

Generell ist im Hinblick auf Entwicklungspotenziale zwischen übergeordneten gesamtstädtischen Reserven und kleinteiligen Beständen auf Stadtteilebene zu unterscheiden. Der Großteil der im wirksamen Flächennutzungsplan vom 24.10.2001 verankerten Planungsflächen Gewerbe mit Zeithorizont 2015 wurde inzwischen mittels verbindlicher Bebauungspläne umgesetzt.

Das Gebiet Wasserschänke - jetzt Industriepark Leipziger Straße - mit etwa 47 ha Nettogesamtfläche ist als Reserve für großflächige Ansiedlungen verankert. Der Bebauungsplan Nr. 97/114, rechtskräftig seit dem 07.04.2004, beinhaltet vordergründig Festsetzungen als Industriegebiet. Für gewerblich-industriell orientierte Ansiedlungswünsche über 5 ha Flächenbedarf steht allein dieses Areal im Chemnitzer Stadtgebiet zur Verfügung und wird für entsprechend gewichtige Vorhaben vorgehalten. Aktuell realisiert die Siemens AG einen ersten Bauabschnitt. Momentan sind noch 33,9 ha für Großansiedlungen vorgehalten.

Das 1,7 ha umfassende Areal der 34. FNP-Änderung hingegen soll als Angebot für ortsansässige, kleinteilige Betriebe im Sinne einer ortsangemessenen Eigenentwicklung dienen. Anlass der Planung ist ein in Chemnitz, Stadtteil Röhrsdorf ansässiges holzverarbeitendes Unternehmen mit standortbezogenen Entwicklungsabsichten. Mit der Betriebszusammenführung am gewählten Standort soll einer möglichen Abwanderung entgegengewirkt und ein Gewerbe mit spezifischen Anforderungen an die Logistik in verkehrsgünstiger Lage weiterentwickelt werden.

## 2. Sachverhalt

### Schutzgut Mensch

Mit der Nutzungsänderung von landwirtschaftlicher Fläche zu Gewerbefläche und der damit folgenden direkten Angrenzung an unser Wohngebiet folgt eine massive Verschlechterung der Wohnqualität, da für Gewerbeflächen generell andere Richtwerte bezüglich Lärm, Emissionswerte, Schadstoffe etc. gelten. Genügend Beispiele in Chemnitz bestätigen wie Problem behaftet eine direkte Angrenzung von Wohngebiet und Gewerbe/Industriegebiet ist, da aufgrund der unmittelbaren Angrenzung die für eine Wohnbebauung einzuhaltenen Werte nicht eingehalten werden können. Diese Tatsache wurde auch von Herrn Runkel in der Einwohnerversammlung vom 16.05.2013 bestätigt, mit der Aussage „... ein Gewerbegebiet ist eben kein Wohngebiet und somit mit ganz anderen Maßstäben zu messen.“

Gemäß Umweltgutachten der Stadt Chemnitz führt diese Änderung weiterhin zu „... einem dauerhaften Verlust von unverbauter Landschaft im Siedlungsrandbereich ...“ und verliert somit aufgrund der „... unverbauten Blickbeziehung in Richtung Rabenstein/Galgenberg/Rottluff ...“ die „... Funktion und Eignung hinsichtlich des Landschaftserlebens ...“. Da diese „...exponierte Lage ...“ für den Großteil der Anwohner ein wesentliches Kaufkriterium war und in der heutigen Zeit ein wesentliches Verkaufskriterium ist, stellt diese Flächennutzungsänderung eine starke Wertminderung der anliegenden Häuser dar. Auch dies ist als erhebliche Verschlechterung des Schutzgutes Mensch zu werten.

### Beschlussvorschlag

Der Sachverhalt wird nicht berücksichtigt.

### Begründung

Innerhalb von Gewerbegebieten gelten gemäß TA Lärm Immissionsrichtwerte von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Dies ist für die Wohnbebauung unerheblich, da dort 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts einzuhalten sind. Deren Unterschreitung wurde im Schallschutzgutachten zum verbindlichen Bebauungsplan, welches den rechtlichen und fachlichen Anforderungen entspricht, nachgewiesen. Die Aussage, dass in Chemnitz Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm nicht eingehalten werden können, ist unzutreffend.

Der Verlust einer Blickbeziehung stellt keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch dar.

Der FNP stellt die Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet in ihren Grundzügen dar, also allgemein und generalisierend. Er gilt als vorbereitender Bauleitplan, der keine unmittelbare Rechtswirkung für die Öffentlichkeit entfaltet. Die Grundstücke bzw. Einfamilienhäuser im Bereich der Heinrich-Heine-Straße sind nicht unmittelbarer Gegenstand der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung. Ihr Status als Wohnbaufläche im FNP bleibt unverändert bestehen.

Die Ermittlung von Verkehrswerten bei Grundstücken (§ 192 ff. BauGB) greift u. a. auf die Darstellung des FNP zurück. Die allgemeinen Wertverhältnisse gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich jedoch nach der Gesamtheit der am



Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.

### 3. Sachverhalt

Gemäß dem Umweltgutachten der Stadt Chemnitz erfolgte nur eine überschlägige artenschutzrechtliche Prüfung, obwohl die Fläche auch von Rotmilan, Storch, Ringeltaube, etc. als Nahrungshabitat genutzt wird. (Bilder können gerne zu gesendet werden) Der Rotmilan ist gemäß den naturschutzrechtlichen Vorschriften (siehe Anhang 1 der Richtlinie 2009/174/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009) eine streng geschützte Art, die vom Washingtoner Abkommen erfasst ist. Alleine der Weltbestand liegt bei max. 25.000 Paaren, wobei mehr als die Hälfte in Deutschland und davon ca. 2/3 in Ostdeutschland leben. Die Bundesrepublik Deutschland, insbesondere Sachsen (siehe Brutatlas) trägt zum Schutze der Rotmilane die größte Verantwortung. Mit der Flächennutzungsänderung von landwirtschaftlicher Fläche zu Gewerbefläche erfolgt ein weiterer Verlust des Nahrungshabitats und somit eine weitere Verschlechterung der lokalen Population. Die mir entgegengebrachten Argumentationen, es würde schon genügend Rotmilane geben, ist falsch, da der Bestand in den letzten Jahren sogar gesunken ist. Auch das die Rotmilane auf ein anderes Nahrungshabitat ausweichen würden, ist nicht korrekt, da andere freien Flächen durch z.B. Windkraftanlagen auf dem Galgenberg, Umspannwerk, Autobahnen, ständige Neuversiegelung durch Gewerbegebiete, etc. die Flächen überhaupt nicht vorhanden sind und somit eine Verdrängung und Rückgang der Population stattfinden wird, obwohl gemäß der Europäischen Vogelschutzrichtlinie sich sogar eine Verpflichtungen zum Schutze des Rotmilans ergibt und diese zur Schaffung von Schutzgebieten auffordern.

### Beschlussvorschlag

Der Sachverhalt wird nicht berücksichtigt.

### Begründung

Im Gebiet und im relevanten Umfeld kommt der Rotmilan nicht als Brutvogel sondern allenfalls als unregelmäßiger Nahrungsgast vor. Im Rahmen der überschlägigen artenschutzrechtlichen Prüfung, Stand Februar 2014, wurde festgestellt, dass bei allen für das Gebiet relevanten Arten kein Zugriffsverbot hinsichtlich des § 44 (1) BNatSchG vorliegt. Der Schutz der Fortpflanzungsstätten (Nist- und Brutstätten) und der Ruhestätten (Wohn- und Zufluchtsstätten) ist geregelt in Art. 12 (1) lit. d. FFH-RL und Art. 5 lit. b VS-RL. Nahrungs- und Jagdbereiche fallen grundsätzlich nicht in den Schutzbereich. Nur wenn durch die Beseitigung solcher Teilhabitate etwa eine Population geschützter Tiere wesentlich beeinträchtigt wird, können diese Teilhabitate zumindest mittelbar mit vom Schutzgegenstand der Lebensstätten erfasst sein (ausgeführt auf der 93. Sitzung der Länderarbeitsgemeinschaft Naturschutz (LANA) am 29.05.2006). Bezugsgröße für den Populationsbegriff des Rotmilans in Chemnitz ist das Stadtgebiet. Zudem bestehen im Stadtgebiet von Chemnitz geeignete Lebensräume für alle aufgeführten Arten. Dies gilt ebenfalls für den Rotmilan. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Zielstellungen zum Artenschutz sind immer gebietsbezogen zu betrachten. Die Aussage, dass der Bestand des Rotmilans rückläufig ist, gilt nicht für die Stadt Chemnitz.

### 4. Sachverhalt

#### Schutzgut Boden

Das Umweltgutachten wertet diese Fläche aufgrund der „...vergleichsweisen hohen Ackerzahl zwischen 51-70...“ mit einem „...speziellen Bodenschutzbedarf zur Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzung ...“, ein. Mit der Flächennutzungsänderung und der Versiegelung des Bodens geht die natürliche Bodenfunktion vollständig verloren. Dies wird als sehr erheblich bzw. negativ beschrieben.

### Beschlussvorschlag

Der Sachverhalt wird nicht berücksichtigt.

### Begründung

Die derzeitige Landwirtschaftsfläche ist von allen Seiten von Bebauung eingegrenzt und verkehrlich bereits über die Leipziger Straße erschlossen. Ihre Inanspruchnahme erfolgt in Abwägung der Belange der Landwirtschaft mit den Belangen der Gewerbeentwicklung eines bereits ortsansässigen Unternehmens. Die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes einschließlich des Schutzgutes Boden werden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfasst, bilanziert und ausgeglichen.

### 5. Sachverhalt

#### Schutzgut Wasser

Die Flächennutzungsänderung und die Versiegelung des Bodens führen gemäß Gutachten zu einem erhöhten Oberflächenabfluss sowie einer verringerten Grundwasserbildungsrate. Die Neuversiegelung wirkt sich negativ auf die Hochwassersituation aus. Auch bezüglich des Schutzgutes Wasser erwartet das Umweltgutachten „... eine erhebliche Verschlechterung ...“.

### Beschlussvorschlag

Der Sachverhalt wird nicht berücksichtigt.

### Begründung

Das Regenwasser wird getrennt vom Abwasser in einem Regenrückhaltebecken südlich des Vorhabengebietes des Bebauungsplans zunächst zurückgehalten und dann gedrosselt an den vorhandenen Regenwasserkanal in der Heinrich-Heine-Straße abgegeben. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser werden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfasst, bilanziert und ausgeglichen.

### 6. Sachverhalt

#### Schutzgut Luft und Klima

Bezüglich des Schutzgutes Luft und Klima wird sich diese geplante Flächennutzungsänderung „... auf die lokalklimatischen Bedingungen in diesem Gebiet und dessen Umgebung negativ auswirken.“ Dies hat negative Auswirkungen auf die Frischluftzufuhr, den bodennahe Lufttransport, etc. Die klimatischen Verhältnisse werden sich „... in Richtung eines Stadtklimatops entwickeln.“ Wir Anwohner haben nicht in Grundstücke und Häuser in einer ländlichen Gegend investiert, um durch diese Flächennutzungsänderung wieder das Stadtklimatop zu erhalten.

### Beschlussvorschlag

Der Sachverhalt wird nicht berücksichtigt.

### Begründung

Innerhalb des Plangebietes ist von einem Wandel hin zum Stadt- oder Gewerbeklimatop auszugehen. Für das Gebiet sind deshalb auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen zur Begrünung vorzusehen und Stellplätze innerhalb des Grundstückes zur Sicherung der kleinklimatischen Verhältnisse in wasserdurchlässiger Form auszuführen. Zudem wird ein Verwendungsverbot für feste fossile Brennstoffe festgesetzt. Die Wohnbebauung wird wegen der flächenmäßigen Begrenzung des Plangebietes entlang der Leipziger Straße und dem Vorhandensein großer landwirtschaftlich genutzter Freiflächen nicht unzumutbar beeinträchtigt. Die geplante Nutzungsänderung ist bei Berücksichtigung entsprechender grünordnerischer Festsetzungen insgesamt aus klimaökologischer Sicht vertretbar.

### 7. Sachverhalt

Für mich war in 2007 neben der Bausubstanz, ein wesentliches Kriterium zum Kauf des Hauses, dass das Wohngebiet an keinem Gewerbe-Industriegebiet angrenzt. Bevor es zur Kaufvertragsunterzeichnung kam, erkundigte ich mich ausführlich im Stadtplanungsamt über mögliche Änderungen des Flächennutzungsplanes. Durch das Stadtplanungsamt wurden mir nur das Chemnitzer Modell mitgeteilt. Andere mögliche Änderungen des Flächennutzungsplanes wurden verneint. Dies war ein entscheidender Faktor für meine spätere Kaufentscheidung, dass die vor mir liegende Fläche zu 100 % landwirtschaftliche Fläche bleibt. Keine 10 Jahre später, soll

nun aus dieser landwirtschaftlichen Fläche eine gewerbliche Baufläche werden. Wieso gibt es dann Flächennutzungspläne, wenn mit diesen nicht langfristig geplant werden kann bzw. ich als Anwohner keine Rechtssicherheit diesbezüglich habe???

#### Beschlussvorschlag

Der Sachverhalt wird nicht berücksichtigt.

#### Begründung

Der Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bauleitplan der Gemeinde. Er wird entsprechend den gesetzlichen Regelungen des § 5 Baugesetzbuch aufgestellt. Der FNP stellt die Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet in ihren Grundzügen dar, also allgemein und generalisierend. Er entwickelt keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber den Bürgern. Aus seinen zeichnerischen und textlichen Darstellungen sind weder Rechtsansprüche, wie etwa bei einer Baugenehmigung für ein bestimmtes Grundstück, noch Entschädigungsansprüche, die aufgrund von Bebauungsplanfestsetzungen entstehen können, herzuleiten.

Die Geltungsdauer eines Flächennutzungsplans ist gesetzlich nicht geregelt. Sie muss sich an den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde orientieren. Der Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz ist seit dem 24.10.2001 wirksam. Seitdem wurden aus unterschiedlichen planerischen Gründen für einzelne Teilbereiche die Bedürfnisse oder städtebaulichen Zielsetzungen mit Hilfe eines eigenständigen Verfahrens geändert bzw. entsprechende Änderungsverfahren eingeleitet.

Die vorliegende Änderung der Darstellung des FNP im Bereich Leipziger Straße/Heinrich-Heine Straße resultiert aus der städtischen Gesamtentwicklung. Es ergibt sich insbesondere unter Berücksichtigung der bestehenden baulichen und infrastrukturellen Vorprägungen ein begründbarer Bedarf für eine bauliche Entwicklung des Plangebietes parallel zur Leipziger Straße.

#### **Ordn.-Nr. 35 -           Öffentlichkeit Stellungnahme vom 28.08.2013**

#### Sachverhalt

Es besteht keine Notwendigkeit dort Gewerbe zuzulassen. Dies ist auf der anderen Straßenseite im schon erschlossenen Gewerbegebiet möglich. Wenn die Teilfläche Gewerbegebiet werden sollte, ist damit zu rechnen, dass sich diese im Laufe der Zeit auf die gesamten Flurstücke ausweitet. Gewerbebetriebe auf den benachbarten Flurstücken beeinträchtigen die Wohnqualität drastisch und vermindern den Grundstückswert, ganz im Gegensatz zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung.

#### Beschlussvorschlag

Der Sachverhalt wird nicht berücksichtigt.

#### Begründung

Sowohl der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11/04 als auch das Plangebiet der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich in einer Tiefe von 70 m parallel zur Leipziger Str. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 11/04 setzt verbindlich Art und Maß der baulichen Nutzung fest. Die Formulierung „Erweiterung“ bezieht sich ausschließlich auf den im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellten Bereich entlang der Leipziger Straße (östlich anschließend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11/04). Für dieses Areal ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB eine Entwicklung / Erweiterung durch Aufstellung eines weiteren Bebauungsplans möglich. Eine Flächenausdehnung entlang der Heinrich–Heine-Straße in Richtung Beethovenweg ist mit den vorliegenden Planverfahren ausgeschlossen.

Im Sinne einer nachbarschaftsverträglichen Anordnung von Nutzungen gem. Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist den schutzbedürftigen Nachbarnutzungen mit den nachfolgenden Planungen Rechnung zu tragen. Es ist sicherzustellen, dass sich die Emissions- und Immissionsbelastung in Bezug auf das Schutzgut Mensch nicht negativ verändern wird und

Beeinträchtigungen von schutzbedürftigen Bereichen außerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden. Ebenso wird der Nachweis zur Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Richtwerte im jeweiligen verbindlichen Bauleitplanverfahren geführt.

**Ordn.-Nr. 36 - Öffentlichkeit  
Stellungnahme vom 26.08.2013 i. V. m. 24.09.2013**

1. Sachverhalt

Rechtsseitig der Leipziger Straße sind fast bis Hartmannsdorf zahlreiche freie Gewerbegrundstücke erschlossen, wieso muss jetzt links der Leipziger Straße landwirtschaftliche Fläche in Gewerbefläche geändert werden? Sollten nicht erst einmal vorhandene erschlossene Gewerbeflächen genutzt werden, bevor weitere kostbare landwirtschaftliche Fläche in Gewerbefläche umgewandelt wird?

Beschlussvorschlag

Der Sachverhalt wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Zielstellung des Flächennutzungsplanes besteht in der Darstellung der Art der Bodennutzung für das ganze Gemeindegebiet nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen. Der Großteil der im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) vom 24.10.2001 verankerten Planungsflächen Gewerbe mit Zeithorizont 2015 wurde inzwischen mittels verbindlicher Bebauungspläne umgesetzt. Gleichzeitig bestehen konkrete Ansiedlungswünsche, auf die nach Einschätzung der lokalen Wirtschaftsförderung nur noch 3-5 Jahre adäquat mit ausreichender Flächenverfügbarkeit reagiert werden kann. Die Entscheidung über den Zeitpunkt der Entwicklung eines mit Bebauungsplan planungsrechtlich gesicherten Gebietes obliegt dem Eigentümer oder Investor. Ausgenommen vorhabenbezogene Vorhaben sind an Durchführungsverträge und damit verbindliche Zeitrahmen gebunden.

Weiterhin ist im Hinblick auf Entwicklungspotenziale prinzipiell zwischen übergeordneten gesamtstädtischen Reserven und kleinteiligen Beständen auf Stadtteilebene zu unterscheiden. Seit dem Wirksamwerden des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz im Jahr 2001 ist das Gebiet Wasserschänke - jetzt Industriepark Leipziger Straße - mit etwa 47 ha Nettogesamtfläche als Reserve für großflächige Ansiedlungen verankert. Der Bebauungsplan Nr. 97/114, rechtskräftig seit dem 07.04.2004, beinhaltet vordergründig Festsetzungen als Industriegebiet. Für gewerblich-industriell orientierte Ansiedlungswünsche über 5 ha Flächenbedarf steht allein dieses Areal im Chemnitzer Stadtgebiet zur Verfügung und wird für entsprechend gewichtige Vorhaben vorgehalten. Aktuell realisiert die Siemens AG einen ersten Bauabschnitt. Momentan sind noch 33,9 ha für Großansiedlungen vorgehalten.

Das 1,7 ha umfassende Areal der 34. FNP-Änderung hingegen soll als Angebot für ortsansässige, kleinteilige Betriebe im Sinne einer ortsangemessenen Eigenentwicklung dienen. Anlass der Planung ist ein in Chemnitz, Stadtteil Röhrsdorf ansässiges holzverarbeitendes Unternehmen mit standortbezogenen Entwicklungsabsichten.

2. Sachverhalt

Mit einer Änderung der Flächennutzung und einer eventuellen gewerblichen Bebauung erfolgt eine weitere Versiegelung von Landwirtschaftsflächen. Auch Röhrsdorf, d.h. auch wir hatten erhebliche Probleme mit erhöhtem Grundwasserstand. Eine Bebauung und Versiegelung rechtsseitig der Leipziger Str wäre auch hier sinnvoller, da keine Wohnhäuser (mit Keller) in unmittelbarer Nähe stehen. Mit der Flächenversiegelung, geht natürlich gewachsener Boden verloren. Dies hat wiederum Auswirkungen auf unsere Flora und Fauna.

Beschlussvorschlag

Der Sachverhalt wird nicht berücksichtigt.

### Begründung

Die derzeitige Landwirtschaftsfläche ist von allen Seiten von Bebauung eingegrenzt und verkehrlich bereits über die Leipziger Straße erschlossen. Ihre Inanspruchnahme erfolgt in Abwägung der Belange der Landwirtschaft mit den Belangen der Gewerbeentwicklung eines bereits ortsansässigen Unternehmens.

Das Regenwasser wird getrennt vom Abwasser in einem Regenrückhaltebecken südlich des Vorhabengebietes des Bebauungsplans zunächst zurückgehalten und dann gedrosselt an den vorhandenen Regenwasserkanal in der Heinrich-Heine-Straße abgegeben. Ein Anstieg des Grundwasserspiegels ist aufgrund der Topografie sowie der Rückhaltemaßnahmen nicht zu erwarten.

Mögliche Eingriffe in den Naturhaushalt werden mit der verbindlichen Bauleitplanung erfasst und nach anerkannten Methoden und Beurteilungsmaßstäben bewertet sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Eingriffen festgesetzt. Zur Verringerung der nachteiligen Umweltauswirkungen wird darauf hingewirkt, dass die Versiegelungsintensität minimiert wird, eine Eingriffs-Ausgleichs-Regelung durchgeführt und entsprechende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt und realisiert werden. Die Beachtung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, um Verstöße gegen artenschutzrechtliche Regelungen des BNatSchG auszuschließen erfolgt auch in den nachfolgenden verbindlichen Bauleitverfahrenen.

### 3. Sachverhalt

Weiterhin verliert die Heinrich-Heine-Straße den Charakter einer Wohnsiedlung, da sich in unmittelbarer Nähe eine Produktions- und Lagerhalle 54m x 18m x 12m sowie ein LKW-Wendeplatz befinden würden. Auch ist eine weitere Bebauung des zweiten geplanten Gewerbegrundstücks mit einer weiteren Produktionshalle nicht auszuschließen. Somit ist mit einer massiven Wertminderung der Wohnhäuser an der Heinrich-Heine-Str zu rechnen, denn wer blickt schon gerne auf ein Gewerbegebiet.

### Beschlussvorschlag

Der Sachverhalt wird nicht berücksichtigt.

### Begründung

Der FNP gilt als vorbereitender Bauleitplan, der keine unmittelbare Rechtswirkung für die Öffentlichkeit entfaltet. Die Grundstücke bzw. Einfamilienhäuser im Bereich der Heinrich-Heine-Straße sind nicht unmittelbarer Gegenstand der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung. Ihr Status als Wohnbaufläche im FNP bleibt unverändert bestehen.

Die Ermittlung von Verkehrswerten bei Grundstücken (§ 192 ff. BauGB) greift u. a. auf die Darstellung des FNP zurück. Die allgemeinen Wertverhältnisse gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich jedoch nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

### 4. Sachverhalt

Durch den Ausbau der A 72 ist eine deutliche Verringerung des Verkehrs auf der B 95 und somit des Verkehrslärms spürbar. Aufgrund des notwendigen Lieferverkehrs (u .a. auch das Be- und Entladen) durch die Produktionsstätte von Nordic Wood und eventuell weiterem Gewerbe muss mit einer erheblichen Erhöhung des Verkehrslärms, vor allem diesmal durch LKWs gerechnet werden.

### Beschlussvorschlag

Der Sachverhalt wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Zum Nachweis der Einhaltung der geltenden Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz vor Lärm) für die bestehende schutzbedürftige Bebauung (ein Allgemeines Wohngebiet) im Umfeld wurde zum im Parallelverfahren erarbeiteten vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Schalltechnische Untersuchung erstellt. Diese entspricht den zu berücksichtigenden fachlichen und rechtlichen Grundlagen. Verkehrslärm innerhalb der gewerblichen Bauflächen sowie Be- und Entladegeräusche werden im Rahmen des Gewerbelärms mit berücksichtigt. Im Ergebnis sind im Rahmen des Bebauungsplanes keine Festsetzungen zum Lärmschutz notwendig.

Abstimmungsergebnis:

Bemerkung: \*

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

\* Nichtzutreffendes ist zu streichen.

2. Die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz in der Fassung vom 02/2014 (Anlage 3) wird auf der Grundlage des § 5 BauGB beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Bemerkung: \*

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

\* Nichtzutreffendes ist zu streichen.

3, Die Begründung mit dem Umweltbericht zur 34. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz in der Fassung vom September 2014 (Anlage 4) wird gebilligt.

Abstimmungsergebnis:

Bemerkung: \*

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

\* Nichtzutreffendes ist zu streichen.

4. Die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, wird beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Bemerkung: \*

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

\* Nichtzutreffendes ist zu streichen.

**Begründung:**

Ziel dieser Vorlage ist die Erlangung der Beschlussreife für die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Chemnitz.

In der Sitzung am 30.08.2011 hat der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss den Aufstellungsbeschluss und die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit zur 34. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Leipziger Straße/ Heinrich-Heine Straße im Stadtteil Röhrsdorf gefasst. Der Beschluss wurde am 07.08.2013 im Amtsblatt der Stadt Chemnitz Nr. 32 bekannt gemacht. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer zweiwöchigen öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 15.08.2013 bis 28.08.2013.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.11.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Entwurf zur 34. Änderung des Flächennutzungsplans wurde in Auswertung der eingegangenen Anregungen und Hinweise erarbeitet. Der Planentwurf und die Begründung einschließlich Umweltbericht in der Fassung vom Februar 2014 wurden vom Planungs-, Bau- und Umweltausschuss in der Sitzung am 15.04.2014 gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wurde am 07.05.2014 im Amtsblatt der Stadt Chemnitz Nr. 18 bekannt gemacht. Der Planentwurf mit Begründung einschließlich Umweltbericht hat im Zeitraum vom 15.05.2014 bis 16.06.2014 öffentlich ausgelegen.

Gleichzeitig wurden die weiterhin von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) mit Schreiben vom 16.06.2014 nochmals zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden mit den entsprechenden Ergebnissen beteiligt:

<b>Ordn. Nr.</b>	<b>Träger öffentliche Belange</b>	<b>Ergebnis</b>	<b>Stellungnahme vom</b>
1.	Landesdirektion Chemnitz	Anregung/Hinweis Zustimmung	06.12.2013 17.07.2014
2.	Sächsisches Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und Geologie	Hinweis Hinweis	04.12.2013 14.07.2014
3.	Staatsbetrieb sächs. Immobilien- u. Baumanagement	nicht betroffen	14.11.2013
4.	Landesamt für Denkmalpflege	nicht betroffen	09.12.2013
5.	Landesamt für Archäologie Sachsen	Hinweis	25.11.2013
6.	Planungsverband Region Sachsen	Anregung Hinweis	27.11.2013 24.07.2014
7.	Landesamt für Straßenbau und Verkehr	Anregung Hinweis	05.12.2013 15.07.2014
8.	Sächsisches Oberbergamt	nicht betroffen	28.11.2013
9.	Landratsamt Mittelsachsen	Zustimmung	06.12.2013



<b>Ordn. Nr.</b>	<b>Träger öffentliche Belange</b>	<b>Ergebnis</b>	<b>Stellungnahme vom</b>
10.	MITNETZ STROM	Hinweis Hinweis	28.11.2013 16.07.2014
11.	MITNETZ GAS	Zustimmung	19.11.2013
12.	eins energie in sachsen GmbH	Hinweise Hinweise	03.12.2013 16.07.2014
13.	Entsorgungsbetrieb Chemnitz (ESC)	Hinweis Hinweis	03.12.2014 08.07.2013
14.	Zweckverband Fernwasser Südsachsen	nicht betroffen	13.11.2013
15.	Gascade Gastransport GmbH	nicht betroffen	20.11.2013
16.	Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetrieb	Zustimmung	29.11.2013
17.	IHK Chemnitz	Zustimmung Zustimmung	03.12.2013 14.07.2014
18.	Chemnitzer Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH	Anregung Zustimmung	25.11.2013 18.07.2014
19.	Geschäftsstelle des AGENDA- Beirates	keine Rückäußerung	-
20.	BUND	keine Rückäußerung	-
21.	Landesarbeitsgemeinschaft der aner- kannten Naturschutzvereinigungen Sachsens e. V. (LAG)	Hinweis Hinweis	05.12.2013 17.07.2014
22.	Regionalbauernverband Mittweida e.V.	Anregung Anregung	05.12.2013 26.06.2014
23.	Stadtverband der Kleingärtner Chemnitz	Zustimmung	12.11.2013
24.	Verband deutscher Landwirte e.V.	keine Rückäußerung	-
25.	Chemnitzer Verkehrs AG	keine Rückäußerung	-
26.	Stadtverwaltung Limbach- Oberfrohna	Zustimmung	05.12.2013
27.	Gemeindeverwaltung Hartmannsdorf	Zustimmung	06.12.2013

Im Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden seitens der Öffentlichkeit 9 Stellungnahmen –Ordnungsnummer 28 bis 36- mit Anregungen und Hinweise vorgebracht.

Die abwägungsrelevanten Anregungen aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der öffentlichen Auslegung sind in der Anlage 1 zur Entscheidung gestellt.

Die nachfolgend aufgeführten Hinweise/ Anregungen von Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit bedürfen **keiner Abwägung**.

**Ordn.-Nr. 2 -                   Sächsisches Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und Geologie**  
**Stellungnahme vom 04.12.2013**  
**Stellungnahme vom 14.07.2014**

1. Sachverhalt

Sofern im Rahmen der Umweltprüfung Informationen zum geologischen Untergrund dargestellt werden, bitten wir den aktuellen Kenntnisstand entsprechend des geologischen Messtischblattes des Freistaates Sachsen im Maßstab 1 : 25.000 Blatt Chemnitz, Nr.5143, Ausgabe 2010 zu berücksichtigen.

Begründung

Der Hinweis ist kein Belang der Flächennutzungsplanung. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Baudurchführung wird der Hinweis entsprechend berücksichtigt.

2. Sachverhalt

Aus strahlenschutzfachlicher Sicht bestehen keine rechtlichen Bedenken zum vorliegenden Entwurf. Wir weisen jedoch darauf hin, dass die Richtlinie der EU (2013/59/EURATOM des Rates vom 05.12.2013) jetzt als maximalen Referenzwert 300Bq/m<sup>3</sup>, oberhalb dem Radonkonzentrationen in Innenräumen als unangemessen betrachtet werden, nennt.

Begründung

Der Hinweis ist kein Belang der Flächennutzungsplanung. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Baudurchführung wird der Hinweis entsprechend berücksichtigt.

**Ordn.-Nr. 5 -                   Landesamt für Archäologie**  
**Stellungnahme vom 18.11.2013**

Sachverhalt

Wir bitten die ausführenden Firmen auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

Begründung

Der Hinweis ist kein Belang der Flächennutzungsplanung. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Baudurchführung wird der Hinweis entsprechend berücksichtigt.

**Ordn.-Nr. 7 -                   Landesamt für Straßenbau und Verkehr**  
**Stellungnahme vom 05.12.2013**

1. Sachverhalt

Gleichzeitig teilen wir Ihnen mit, dass der Plan für den Ausbau der Staatsstraße (S) 243 in diesem Bereich vom LASuV nicht mehr verfolgt wird. Der Ausbau der S 243 war zusammen mit dem Neubau der Bundesautobahn A 72, Bauabschnitt 1.1 Chemnitz - Hartmannsdorf, mit Beschluss vom 12. November 2003 planfestgestellt worden. Gemäß Schreiben des Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr vom 11. Oktober 2013 ist ein Ausbau der S 243 nicht mehr vorgesehen. Der Plan für den Ausbau der S 243 tritt Anfang 2014 außer Kraft.

Nach Auslaufen des Planfeststellungsbeschlusses ist ein förmliches Planänderungsverfahren im Zusammenhang mit der geplanten Zufahrt zur S 243, wie in unserer Stellungnahme vom 3. September 2013 dargelegt, nicht mehr erforderlich, sondern lediglich eine

Ausnahmegenehmigung vom Anbauverbot.

Das straßenrechtliche Anbauverbot entfällt, soweit das genehmigungsrelevante Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplanes im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) entspricht, der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie die an diesen gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist (§ 24 Abs. 8 Sächsisches Straßengesetz - SächStrG).

#### Begründung

Der Hinweis ist kein Belang der Flächennutzungsplanung. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Baudurchführung wird der Hinweis entsprechend berücksichtigt.

#### 2. Sachverhalt

Im Übrigen verweisen wir auf die Schreiben des LASuV zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11/04. Insbesondere erinnern wir an die noch ausstehende Leistungsfähigkeitsberechnung für den neu entstehenden Knotenpunkt und die im Planungsprozess für die sich hieraus möglicherweise ergebenden baulichen Änderungen an der S 243 zu beachtenden Vorschriften.

#### Begründung

Der Hinweis ist kein Belang der Flächennutzungsplanung. Die Darstellungstiefe des Flächennutzungsplans beschränkt sich auf die Darstellung von Nutzungskategorien. Die S 243 wird als lineare Hauptverkehrsstraße dargestellt. Die Ausformung des Knotenpunktes ist Bestandteil der verbindlichen Bauleitplanung und wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11/04 entsprechend festgesetzt.

**Ordn.-Nr. 10 - MITNETZ Strom  
Stellungnahme vom 28.11.2013  
Stellungnahme vom 16.07.2014**

#### 1. Sachverhalt

Durch den natürlichen Leistungszuwachs und den Anschluss weiterer Kunden können in den Folgejahren Netzverstärkungen oder Netzerweiterungen notwendig werden. Konkrete Netzmaßnahmen ergeben sich erst nach dem Erhalt bestätigter Bebauungspläne und der dazugehörigen Leistungsanmeldungen durch die entsprechenden Baulastträger oder Anschlussnehmer. Bei der Verlegung bzw. der Erweiterung unserer Übertragungsanlagen beabsichtigen wir, in der Hauptsache öffentliche Straßen, Wege und Plätze in Anspruch zu nehmen. Dabei beschränkt sich die Mitbenutzung von Straßen zum größten Teil auf Fahrbahnkreuzungen. Wir bitten, diesen Umstand bei der Planung des Straßen- und Wegenetzes der Stadt Chemnitz/Stadtteil Röhrsdorf zu berücksichtigen.

Nach Festlegung genauer Vorhaben bitten wir um eine rechtzeitige Information, so dass notwendige Erschließungsmaßnahmen unverzüglich in unsere Vorbereitung aufgenommen werden können und somit eine Koordinierung mit anderen Versorgungsträgern möglich wird.

#### Begründung

Der Hinweis ist kein Belang der Flächennutzungsplanung. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Baudurchführung wird der Hinweis entsprechend berücksichtigt.

#### 2. Sachverhalt

Unabhängig von unserer Stellungnahme möchten wir Sie gemäß BGV C22, § 16 darauf hinweisen, vor Baubeginn einen Antrag auf Auskunft über den Verlauf unterirdischer Energieversorgungsanlagen der Netzregion Süd-Sachsen der MITNETZ STROM zu stellen. Reichen Sie hierfür den Lageplan mit rot eingetragenen Grenzen des Bauvorhabens zweifach ein.

Begründung

Der Hinweis ist kein Belang der Flächennutzungsplanung. Auf der Ebene nachfolgender Planungen wird der Hinweis entsprechend berücksichtigt.

**Ordn.-Nr. 12 - eins energie in sachsen GmbH  
Stellungnahme vom 03.12.2013  
Stellungnahme vom 16.07.2014**

Sachverhalt

Zu der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine Einwände. Sollte für die gewerblich genutzte Baufläche das Medium Erdgas zur Wärmeversorgung in Betracht gezogen werden, wäre dies in zwei Varianten möglich, ON-Gasleitung ON 80 St Heinrich-Heine-Str. -- Verlängerung ON-Gasleitung bzw, begrenzte Leistung (20 mbar Betriebsdruck) : aus Gewerbegebiet ON-Gasleitung DN 150 St Röhrsdorfer Allee - Querung Leipziger Straße, große Leistung übertragbar (700 mbar)

Begründung

Der Hinweis ist kein Belang der Flächennutzungsplanung. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Baudurchführung wird der Hinweis entsprechend berücksichtigt.

**Ordn.-Nr. 13 - Entsorgungsbetrieb der Stadt Chemnitz  
Stellungnahme vom 16.06.2014**

Sachverhalt

Zur 34. Änderung des Flächennutzungsplanes gibt es seitens des Entsorgungsbetriebes der Stadt Chemnitz keine grundsätzlichen Einwände. Hinsichtlich der festgestellten erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, des erhöhten Oberflächenabflusses durch Bodenversiegelung, sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Baugenehmigungsverfahren neben der benannten Versiegelungsintensität auch Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen.

Begründung

Der Hinweis ist kein Belang der Flächennutzungsplanung. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Baudurchführung wird der Hinweis entsprechend berücksichtigt.

**Ordn.-Nr. 21 - Landesarbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzvereinigungen Sachsens  
Stellungnahme vom 05.12.2013  
Stellungnahme vom 17.07.2014**

1. Sachverhalt

Mit der Versiegelung von Flächen sind die Schutzgüter Boden und Wasser beeinträchtigt. Es ist zu prüfen, ob mit Entsiegelungsmaßnahmen eine funktionsgerechte Kompensation zu erreichen ist. Auf der Grundlage von Sichtfeldanalysen vom Offenland zum Plangebiet, ist mit grünordnerischen Maßnahmen zu verhindern, dass die Baukörper visuelle Dominanten im Landschaftsbild verursachen.

Begründung

Der Hinweis ist kein Belang der Flächennutzungsplanung. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) werden im verbindlichen Bauleitplanverfahren getroffen.

2. Sachverhalt

Die Umweltprüfung muss eine naturschutzfachliche Bewertung der Schutzgüter beinhalten sowie die mit dem Bauvorhaben verbundenen Auswirkungen auf die Schutzgüter darstellen. Zum

Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes sind gemäß § 2 BauGB und § 14 und 15 Bundesnaturschutzgesetz die folgenden Hinweise zu beachten:

Bei der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist der funktionale und räumliche Zusammenhang zum Eingriff herzustellen. Der Eingriffstatbestand ist biotopbezogen, bodenfunktions- und landschaftsbildbezogen zu bewerten und danach gleichartig bzw. gleichwertig zu kompensieren. Im § 15 (3) des Bundesnaturschutzgesetzes wird gefordert, Ausgleich oder Ersatz auch durch Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes dienen zu erbringen, um möglichst zu verhindern, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden. Zur Vermeidung bzw. Minimierung des Flächenverbrauches für Kompensationsmaßnahmen und zur Bewahrung und Entwicklung der Biodiversität des Offenlandes ist eine Integration der Kompensationsmaßnahmen in die landwirtschaftliche Produktion sinnvoll und erforderlich. Als produktionsintegrierte Kompensation gilt eine Bewirtschaftung, die im Zuge der landwirtschaftlichen Produktion zu einer naturschutzfachlichen Aufwertung des agrarischen Lebensraumes führt und aus Mitteln der Eingriffsregelung finanziert bzw. als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen anerkannt wird.

Begründung:

Im Umweltbericht zur 34. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter auf der Ebene der Flächennutzungsplanung dargestellt. Die Festsetzung der erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im verbindlichen Bauleitplanverfahren und ist kein Belang der Flächennutzungsplanung.

**Anlagenverzeichnis:**

- Anlage 3: Planzeichnung
- Anlage 4: Begründung mit Umweltbericht
- Anlage 5: Zusammenfassende Erklärung