

Beschlussvorlage Nr. B-210/2015

Einreicher:
Dezernat 6/Amt 61

Gegenstand:

Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 06/07 "Lug ins Land"

Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	Status öffentlich/ nichtöffentlich	Beratungsergebnis		
			bestä- tigt	abge- lehnt	ohne Empfeh- lung
Ortschaftsrat Wittgensdorf	09.09.2015	öffentlich			
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	29.09.2015	öffentlich			
Stadtrat	28.10.2015	öffentlich			

i. V. Miko Runkel

Unterschrift

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 06/07 „Lug ins Land“ vom 11.03.2013 eingegangenen Stellungnahmen und vorgebrachten Anregungen hat der Stadtrat mit folgendem Ergebnis geprüft:

a) Berücksichtigt werden die Anregungen von:

- Ordn.-Nr. 1 – Landesdirektion Sachsen,
Abt. Infrastruktur/Ref. Raumordnung, Stadtentwicklung
Stellungnahme vom 10.07.2013**
- Ordn.-Nr. 17 – Bürger
Stellungnahme vom 28.06.2013**
- Ordn.-Nr. 19 – Bürger
Stellungnahme vom 26.06.2013**
- Ordn.-Nr. 23 – Bürger
Stellungnahme vom 26.06.2013**
- Ordn.-Nr. 24 – Bürger
Stellungnahme vom 26.06.2013**
- Ordn.-Nr. 26 – Bürger
Stellungnahme vom 26.06.2013**
- Ordn.-Nr. 28 – Bürger
Stellungnahme vom 28.06.2013**
- Ordn.-Nr. 29 – Bürger
Stellungnahme vom 28.06.2013**

Sachverhalt:

Das durch Garten- und Wochenendhausnutzung geprägte Gebiet soll zu einem Allgemeinen Wohngebiet mit etwa 50 Parzellen und Wohngebäuden entwickelt werden.

Im Ergebnis der raumordnerischen Prüfung wird festgestellt, dass kein Widerspruch zu den regelmäßig von der Bauleitplanung betroffenen Belangen der Raumordnung vorliegt. Allerdings sei die Begründung hinsichtlich des Planungserfordernisses sehr allgemein gehalten. Es sei damit nicht so ohne Weiteres nachvollziehbar, warum es unter den gegenwärtigen Entwicklungsbedingungen (Schrumpfung) geboten ist, einem solch großen, randlichen und relativ abseitig liegenden, schwer erschließbaren Standort den Vorzug zu geben.

Von mehreren Bürgern wird bemängelt, dass ein wirklicher Bedarf nicht ermittelt worden sei.

Berücksichtigung:

In der Begründung zum Bebauungsplan wird erläutert, dass das Verfahren auf Initiative des Ortschaftsrates Wittgensdorf eingeleitet wird. Berücksichtigt werden dabei insbesondere die anhaltenden Anfragen, um auf den vorhandenen Wochenendhausgrundstücken ein dauerhaftes Wohnen zu ermöglichen. Das Planverfahren dient damit vorrangig einer Deckung des Eigenbedarfs in einem bereits bestehenden Siedlungsgebiet. Ein solches Planverfahren kann nicht allein städtebauliche Idealvorstellungen der Siedlungsentwicklung zugrunde legen sondern muss die Gegebenheiten einer historischen Siedlungsentwicklung berücksichtigen.

Dargestellt wird, dass die Stadt Chemnitz den Bebauungsplan aufstellt, um die Umwidmung eines überwiegend durch Garten- und Wochenendhäuser vorgeprägten Siedlungsbereichs in ein Wohngebiet planungsrechtlich zu sichern. Die Siedlung besteht seit den 1930er Jahren und wird seither durchgängig genutzt. Bis zur politischen Wende im Jahre 1989 sind in dem Gebiet fünf Einfamilienwohnhäuser entstanden. Anträge von Eigentümern auf Erteilung einer Baugenehmigung für Wohnen wurden in der jüngeren Vergangenheit versagt.

Mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. 06/07 „Lug ins Land“ in der Zeit vom 02.12.2010 bis 22.12.2010 konnte auf Grund der verfassten Stellungnahmen ermittelt werden, das mehr als die Hälfte der Inhaber von Grundstücken ein unmittelbares Entwicklungsinteresse hatten. Die sehr geringe Zahl ablehnender Stellungnahmen der Grundstücksinhaber zu der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans verstärkt den Eindruck, dass der weit überwiegende Teil der Planbetroffenen eine Baulandentwicklung positiv beurteilt.

- Ordn.-Nr. 2 – Planungsverband Region Chemnitz
Stellungnahme vom 19.06.2013**
- Ordn.-Nr. 19 – Bürger
Stellungnahme vom 26.06.2013**
- Ordn.-Nr. 20 – Bürger
Stellungnahme vom 26.06.2013**
- Ordn.-Nr. 21 – Bürger
Stellungnahme vom 26.06.2013**
- Ordn.-Nr. 23 – Bürger
Stellungnahme vom 26.06.2013**
- Ordn.-Nr. 24 – Bürger
Stellungnahme vom 26.06.2013**
- Ordn.-Nr. 28 – Bürger
Stellungnahme vom 28.06.2013**
- Ordn.-Nr. 29 – Bürger
Stellungnahme vom 28.06.2013**

1. Sachverhalt:

Es wird festgestellt, dass hinsichtlich der erheblichen Größenordnung dieses Baugebietes an der Peripherie von Chemnitz, dem Übermaß an genehmigten neuen Wohnungsbauflächen im OT Wittgensdorf mit den großen Wohnungsbaustandorten „An der Oberen Hauptstraße“ (2,5 ha), „Steinbruchsiedlung“ (3,5 ha) und „Herzogshöhe“ (16,5 ha) sowie der sonstigen Priorisierung der städtischen Kernbereiche beim Wohnungsbau durch die Stadt Chemnitz (zu der die genannten Planvorhaben in auffälligem Kontrast stehen) keine Auseinandersetzung stattfand. Die Aussage in der Begründung, dass die Überplanung des Areals „Lug ins Land“ anstelle der Neuausweisung von Wohnstandorten „auf der grünen Wiese“ geschieht und deshalb im Interesse einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sei (-4 ebenda, S. 3), sei vor diesem Hintergrund wohl kaum als ein zutreffendes und stichhaltiges Argument zu werten.

Berücksichtigung:

Das Gebiet „Lug ins Land“ ist im seit 2001 rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Planungsfläche für Wohnungsbau dargestellt und wird durch das Räumliche Handlungskonzept Siedlungswohnungsbau von 2011 bestätigt.

Der in der Nachbarschaft befindliche Wohnungsbaustandort „Herzogshöhe“ hingegen wurde seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans lediglich zu einem Drittel realisiert. Für eine ca. 10,5 ha große Restfläche des Plangebiets, die schon seit längerem in unerschlossenem Zustand brachliegt und deren weitere Entwicklung nach der Insolvenz des Bauträgers nicht mehr wahrscheinlich ist, wurde daher folgerichtig ein Aufhebungsverfahren eingeleitet. Bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans soll diese Fläche entsprechend ihrer bisherigen Realnutzung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden. Unter Berücksichtigung der laufenden Bauleitplanung zu „Lug ins Land“ ist somit trotzdem eine Reduzierung der Wohnbauflächen in Wittgensdorf um ca. 5 Hektar zu verzeichnen. Mit der Aufgabe des ungenutzten Wohnbauflächenpotenzials an der Herzogshöhe entspricht die Stadt Chemnitz ihrem Paradigmenwechsel der Priorisierung der Innenentwicklung vor Außenentwicklung und der Vermeidung von Standorten auf der grünen Wiese.

2. Sachverhalt:

Der Bedarf für das neue Wohngebiet „Lug ins Land“ gründet sich hauptsächlich auf die Aussage, dass hier eine „Tendenz zum dauerhaften Wohnen in einigen Bereichen bereits sichtbar ist“ (-4

Begründung, S. 5). Angesichts der negativen Tendenzen in der demographischen Entwicklung der Region erscheine dieses Argument bei weitem nicht hinreichend als Grundlage einer abschließenden baulichen Entwicklung dort. Die Stadt Chemnitz wies zwar in letzter Zeit erfreulicherweise wieder einige Wanderungsgewinne aus. Dennoch bleibe der Trend zur negativen Entwicklung der Wohnbevölkerung in Chemnitz bis 2025 anhand aktuellster Prognosen ungebrochen, was nicht zuletzt auch durch die jüngste Korrektur der Einwohnerzahl in bisheriger Fortschreibung nach Veröffentlichung der Ergebnisse des Zensus von 2011 (- 2.630 Einwohner) zum Ausdruck komme. Die konzeptionelle Hauptausrichtung der Stadt Chemnitz auf die Konzentration der Siedlungstätigkeit vorwiegend in den innerstädtischen Bereichen bleibt somit zur Stärkung ihrer oberzentralen Funktionsbereiche auch weiterhin notwendig und folgerichtig.

Aus regionalplanerischer Sicht besteht zur Flächenausweisung des Baugebietes „Lug ins Land“ als einem bereits der Siedlung zugehörigen Bereich zwar weiterhin kein Konfliktpotenzial mit regionalplanerischen Belangen. Jedoch scheint hinsichtlich der im Regionalplan Kapitel 2.6 „Regionale Siedlungsentwicklung und Stadtumbau“ fixierten Ziel- und Rahmensetzungen die vorgesehene Entwicklung angesichts der fehlenden oder zumindest lückenhaften Bedarfsgründe nicht stimmig. Sofern ein überzeugender Bedarfsnachweis nicht noch gelingt, sollte daher die Aufgabe des Bebauungsplanes Nr. 06/07 Wohngebiet „Lug ins Land“ erwogen werden.

Berücksichtigung:

Im Gegensatz zum Standort Herzogshöhe, der die Überplanung und Entwicklung von Landwirtschaftsfläche zu Wohnbauland durch einen Bau- und Erschließungsträger zum Gegenstand hatte und nach dessen Insolvenz einem Aufhebungsverfahren für den unerschlossenen Teil zugeführt werden soll, handelt es sich bei der Planungsfläche „Lug ins Land“ um einen bereits besiedelten und parzellierten Bereich der Ortslage Wittgensdorf im überwiegendem Privateigentum. Auch deshalb ist er im vom Stadtrat beschlossenen Räumlichen Handlungskonzept Siedlungswohnungsbau (B-054/2011) unter den Flächenpotenzialen für Eigenheime als Bauleitplan im Verfahren aufgenommen worden.

Der Standort „Lug ins Land“ verkörpert aufgrund seiner Eigentümerstruktur und Vorprägung jene Kategorie, die eine moderate Eigenentwicklung in Form von Nachverdichtungen im Bestand in den randstädtischen Stadtteilen gewährleistet. In den rechtskräftigen Bebauungsplangebieten Steinbruchsiedlung bzw. obere Hauptstraße ist von einzelnen Restplätzen auszugehen, die auf Grund der festgesetzten Bauformen (Reihenhäuser) bisher nicht vermarktbar sind. Hinsichtlich zählbarer Reserven spielen diese Gebiete keine Rolle in der gesamtstädtischen Bilanz.

Unter diesen Umständen stellt die Verweisung von Bauwilligen, die ihren Bauwunsch gerne auf dem eigenen Grundstück im Plangebiet „Lug ins Land“ erfüllen möchten, auf andere Standorte wie „An der Oberen Hauptstraße“ und „Steinbruchsiedlung“ oder gar in andere Stadtteile eine unangebrachte dirigistische Maßnahme dar. Aus dem Kreis der Eigentümer von Lug ins Land stehen 55,1 % einer Baulandausweisung bzw. der Umwandlung der Wochenendhausnutzung in eine Dauerwohnnutzung positiv gegenüber und es existieren bereits konkrete Bauabsichten.

Trotz einer Konzentration der Siedlungstätigkeit vorwiegend in den innerstädtischen Bereichen ist es notwendig, die Entwicklungsbedürfnisse der noch bis in die 90iger Jahre selbständigen Ortschaften, die, auch wenn sie heute Ortsteile der Stadt Chemnitz sind, wiederum eigene historisch gewachsene Siedlungsstrukturen besitzen, in die Überlegungen zur Chemnitzer Siedlungsentwicklung einzubeziehen. Das Baugesetzbuch fordert keinen abstrakten Bedarfsnachweis. Schon das Interesse eines Einzelnen reicht aus, um einen Planungsbedarf abzuleiten. Der Bedarf leitet sich im konkreten Fall aus dem Wunsch nach einer Eigenentwicklung im Bestand ab.

Ordn.-Nr. 6 – Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetrieb der Stadt Chemnitz (ASR) Stellungnahme vom 04.07.2013

1. Sachverhalt:

Zum Entwurf des Bebauungsplanes gibt es seitens der Abfallentsorgung folgende Anmerkungen, die für die weitere Planung zu berücksichtigen sind.

In Pkt. 4.9. der Begründung ‚*Verkehrsflächen*‘ ist die Wohnstraße mit einer Regelfahrgassenbreite von 4 m konzipiert. Wie bereits in unserer Stellungnahme zum Vorentwurf für o. g. Bebauungsplan vom 21.12.2010 hingewiesen wurde, ist zur Durchführung der Abfallentsorgung in Wittgensdorf ein Seitenlader mit Einmannbedienung im Einsatz. Dafür müssen die Abfallbehälter an den Entsorgungstagen an der öffentlichen Straße bzw. an von der Stadt festgelegten Abholstellen zur Abholung bereitgestellt werden. Die Entsorgung der Abfallbehälter wird dann mit Hilfe des Kranarmes am Fahrzeug durchgeführt. Dazu ist mindestens 5 m Straßenbreite erforderlich. Bei einer Straßenbreite von 4 m sind in den Grundstücken befestigte offene Einlassungen in einer Tiefe von mindestens 1 m für die Bereitstellung der Abfallbehälter vorzusehen.

Berücksichtigung:

Dieser Hinweis wurde bei der Erarbeitung des Bebauungsplans berücksichtigt. Die vorgesehene Regelfahrbahnbreite (4 m) ist geringer als die festgesetzte Gesamtbreite der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, welche noch weitere Flächen beinhaltet. Es ist also möglich, dass der Raumbedarf des Seitenladermüllfahrzeugs innerhalb der zur Verfügung stehenden Straßenraumbreite, ggf. unter Mitbenutzung von Grundstückszufahrten, befriedigt werden kann.

2. Sachverhalt:

Unterbleibt der Ausbau der Verkehrsflächen in Form einer Ringstraße um das neue Wohngebiet, ist die Straße Lug ins Land im nördlichen Teil mit einer Wendeanlage für 3-achsige Müllfahrzeuge auszubilden. Die Schleppkurven an der Straßeneinfahrt sind dem Befahren mit 3-achsigen Müllfahrzeugen anzupassen.

Seitens der Stadtreinigung gibt es keine weiteren Hinweise/Bemerkungen zum Bebauungsplan.

Berücksichtigung:

Dieser Hinweis wurde bei der Erarbeitung des Bebauungsplans berücksichtigt. Dementsprechend ist die Erschließung des Gesamtgebietes als Ringschließung konzipiert. Zur Befahrung mit dem 3-achsigen Müllfahrzeug wurde im nördlichen Abschnitt der Ringstraße die Straßenbreite um 1,5 m auf 5,5 m erweitert.

Zusätzlich wird die Eckausrundung mit einem Bogenradius $R = 8,0$ Meter ausgebildet. Die Planzeichnung wird entsprechend angepasst.

**Ordn.-Nr. 7 – Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
Stellungnahme vom 08.07.2013**

Nach Prüfung der zu vertretenden öffentlichen Belange bestehen aus geologischer Sicht keine Bedenken und aus Sicht des Strahlenschutzes keine rechtlichen Bedenken gegen den Entwurf des Bebauungsplanes.

Es wird empfohlen, die nachfolgenden Hinweise der Geologie im Rahmen der weiteren Planbearbeitung zu berücksichtigen sowie die fachlichen Hinweise zum vorsorgenden Radonschutz zu beachten.

1. Sachverhalt:

Der geologische Untergrund des Plangebietes besteht nach dem Geodatenarchiv des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) - Landesdatenbank geologischer Aufschlüsse aus metamorphem Gestein des Neoproterozoikums bis Altpaläozoikums in Form von schiefrig-plattigem Granulit hoher Härte. An seiner Oberfläche liegt das Festgestein erfahrungsgemäß verwittert bis zersetzt mit Lockergesteinseigenschaften vor. Die Verwitterungszone wird oberflächlich durch pleistozänen Gehängelehm bis Hangschutt überlagert. Zuerst wird das natürliche geologische Profil durch eine Mutterbodenschicht bedeckt.

Aus hydrogeologischer Sicht stellt das Festgestein einen Kluffgrundwasserleiter dar. Grundwasser aus dem Zwischenabfluss ist an den Hangschutt und an die rollig ausgebildete Verwitterungszone gebunden und unterliegt jahreszeitlichen und witterungsbedingten Schwankungen. Da Gehänge

lehme bei hohem Feinkornanteil als Grundwassergeringleiter wirken, sind sie für Versickerungsvorhaben entsprechend ungünstig zu bewerten.

Zur näheren Quantifizierung der örtlichen Baugrundverhältnisse wird für Neubauvorhaben prinzipiell eine standortkonkrete Baugrunduntersuchung gemäß DIN 4020 / DIN EN 1997-2 empfohlen. Werden dafür Bohrungen niedergebracht, besteht nach §§ 4, 5 Lagerstättengesetz Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht gegenüber der Abteilung Geologie des LfULG (vgl. Sächsisches Amtsblatt Nr. 48 vom 29.11.2001).

Bei der Versickerung von Oberflächenwasser über die Bodenzone mittels wasserdurchlässiger oder teilversiegelter Beläge (vgl. [2] textliche Festsetzungen, Pkt. 6 und Begründung, S. 5) ist sicherzustellen, dass dies schadlos erfolgt und Vernässungserscheinungen, Bodenerosion auf den betroffenen Flächen sowie eine Beeinträchtigung Dritter ausgeschlossen sind.

Berücksichtigung:

Die beiden ersten Absätze werden zur Ergänzung und Präzisierung der Planbegründung in das umbenannte Kapitel 2.4 Boden und Altlastensituation eingefügt. Der dritte Absatz wird im Bebauungsplan unter IV. Hinweise zur Ergänzung des Punktes 3. Entwässerung/ Baugrund eingefügt. Die Forderung nach einer schadlosen Versickerung ist bereits im Bebauungsplan berücksichtigt durch Hinweis auf die §§ 3 bis 6 ErlFreihVO und § 25 Sächsisches Nachbarrechtsgesetz.

2. Sachverhalt:

Es liegen keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für das Plangebiet vor. Zum vorliegenden Bebauungsplan bestehen daher keine rechtlichen Bedenken. Es wird jedoch empfohlen, die fachlichen Hinweise zum vorsorgenden Radonschutz zu beachten.

Das Plangebiet liegt nach bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

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

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräume empfehlen wir, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden wird empfohlen, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.

Berücksichtigung:

In die Begründung zum Bebauungsplan werden diese Hinweise zum vorsorgenden Radonschutz in Kap. 2.4 aufgenommen.

Ordn.-Nr. 10 – Landesamt für Archäologie Stellungnahme vom 11.06.2013

Sachverhalt:

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind. Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das LfA im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Diese beiden Sätze sind

als Hinweise in den B-Plan aufzunehmen, um die Untere Bauaufsichtsbehörde und den künftigen Bauherren von der Genehmigungspflicht zu informieren. Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Berücksichtigung:

Der Hinweis auf die Genehmigungspflicht von Erdarbeiten ist weitreichender als die bisherigen Hinweise zur Meldepflicht von Bodenfunden. Der Wortlaut wird in den textlichen Festsetzungen unter IV. Hinweise entsprechend angepasst.

- Ordn.-Nr. 12 – Bürger
Stellungnahme vom 01.05.2013**
- Ordn.-Nr. 13 – Bürger
Stellungnahme vom 10.06.2013**
- Ordn.-Nr. 17 – Bürger
Stellungnahme vom 28.06.2013**
- Ordn.-Nr. 19 – Bürger
Stellungnahme vom 26.06.2013**
- Ordn.-Nr. 20 – Bürger
Stellungnahme vom 26.06.2013**
- Ordn.-Nr. 21 – Bürger
Stellungnahme vom 26.06.2013**
- Ordn.-Nr. 23 – Bürger
Stellungnahme vom 26.06.2013**
- Ordn.-Nr. 24 – Bürger
Stellungnahme vom 26.06.2013**
- Ordn.-Nr. 26 – Bürger
Stellungnahme vom 26.06.2013**
- Ordn.-Nr. 27 – Bürger
Stellungnahme vom 27.06.2013**
- Ordn.-Nr. 29 – Bürger
Stellungnahme vom 28.06.2013**
- Ordn.-Nr. 30 – Bürger
Stellungnahme vom 28.06.2013**

Sachverhalt:

Es sei davon auszugehen, dass die Hauptlasten der Erschließungskosten, die sicherlich über dem vorliegenden Betrag zu erwarten seien, auf nur ein Drittel der Grundstückseigentümer umgelegt werden. Zwei Drittel der betroffenen Grundstückseigentümer hätten das Glück, dass sie Anwohner der Straße Lug ins Land sind, diese Straße nur saniert werden müsse und die Stadt Chemnitz diese Kosten trägt. So hätten sich acht Eigentümer aus diesem Gebiet nach der vorliegenden Erhebung gegen eine Umwandlung in Bauland ausgesprochen - drei Grundstücke sind Eigentum der Stadt Chemnitz und - zehn Grundstückseigentümer möchten die Umwandlung in Bauland. Konkrete Berechnungen und belastbare Kosten für die einzelnen Grundstückseigentümer lägen in dem vorliegenden Entwurf nicht vor.

Von der Erschließung profitierten Grundstücke (z.B. Fl.St. 645, 624b oder auch 634/1 mit vorhandener Bebauung) in nördlicher und östlicher Richtung, die lt. Aussage der Stadt nicht als Bauland ausgewiesen werden und die dann auch keinen Erschließungsbeitrag leisten müssten.

Es wird befürchtet, dass deren Eigentümer bei Änderung des Flächennutzungsplans sehr preiswert und zu Lasten anderer zu Bauland kommen könnten.

Die im Bebauungsplan aufgeführten Erschließungskosten dürften sich als falsch erweisen, da schon jetzt darauf hingewiesen wird, dass weitere zusätzliche Kosten für Erschließungen und Erwerb privater Flächen entstehen können, ebenso würden tatsächliche notwendige Kosten für die

öffentliche Anbindung des Planungsgebietes aus den bereits oben genannten Gründen nicht mit veranschlagt.

Berücksichtigung:

Die Einzelheiten für die erstmalige Herstellung der Erschließung von geplanten Baugebieten (Straßen, Wege, Plätze) sind im Baugesetzbuch des Bundes in den §§ 123 bis 135 geregelt. Darauf aufbauend ist den Kommunen auf örtlicher Ebene gestattet, die Erschließung durch Satzung zu regeln. Die Stadt Chemnitz hat dementsprechend die Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung) erlassen.

Da es sich bei ‚Lug ins Land‘ um eine bereits bestehende, öffentlich gewidmete Ortstraße handelt, ist die Erschließungsbeitragssatzung auf Grundstücke, die von ‚Lug ins Land‘ erschlossen werden, nicht anzuwenden. Dasselbe gilt für die Straße ‚Wiesengrund‘.

Im Gegensatz hierzu ist der übrige Teil der geplanten Ringerschließung des Plangebiets zu sehen: die hier vorhandenen Feldwege sind als Erschließungsstraße mit befahrbarem Deckenaufbau, Straßenentwässerung und -beleuchtung erst noch herzustellen. Entsprechend fallen die Grundstücke, die an diesen Teilen der Erschließungsanlage liegen, unter die Anwendung des Erschließungsbeitragsrechts. Der Beitragspflicht unterliegen Grundstücke, für die eine bauliche oder gewerbliche Nutzung festgesetzt ist, sobald sie bebaut oder gewerblich genutzt werden dürfen. Die Stadt erhebt von allen erschlossenen Grundstücken Erschließungsbeiträge für die Maßnahmen des Straßenbaus. Dabei werden 90 % der beitragsfähigen Kosten auf die Grundstücke umgelegt, während 10% der beitragsfähigen Kosten von der Kommune selbst zu tragen sind.

Erschlossene Grundstücke, für die eine bauliche oder gewerbliche Nutzung nicht festgesetzt ist, unterliegen der Beitragspflicht, wenn sie nach der Verkehrsauffassung Bauland sind und nach der geordneten baulichen Entwicklung der Gemeinde zur Bebauung anstehen.

Die miterschlossene Ackerfläche und andere Grundstücke außerhalb des Plangebietes liegen im planungsrechtlichen Außenbereich und sind nach der Verkehrsauffassung kein Bauland. Eine Umwandlung in Wohnbauflächen ist bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans eher nicht zu erwarten. Im gegenteiligen Fall wären diese Flächen an den Erschließungskosten zu beteiligen, solange die Herstellung der Erschließungsanlagen nicht endgültig abgerechnet ist.

Die Gesamtkosten der Erschließungsanlagen wurden für eine Grobkostenschätzung im Rahmen der Bauleitplanung hinreichend genau in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt. Anlässlich des Anwohnerforums zur Erschließung am 13.03.2014 wurden diese exemplarisch für ein Mustergrundstück von 1000 m² erläutert. Ebenso wurde dargestellt, dass weitere Kosten für die Herstellung des Kanals und beim Ausbau des ‚Wiesengrunds‘ und von ‚Lug ins Land‘ anfallen werden. Letztere Ausbaukosten sind Sowieso-Kosten, die bei einer Verbesserung des Straßenzustandes ohnehin anfallen werden. Diese Ausbaukosten sind weder von Bauwilligen im Plangebiet noch von Anwohnern im Umfeld, sondern zu 100% von der Kommune zu tragen, weil bzw. solange in der Stadt Chemnitz keine Ausbaubeitragssatzung existiert, die eine teilweise Refinanzierung dieser Investitionen ermöglichen würde.

Die bereits aus dem Vorentwurf bekannten Kosten, die außerhalb des Plangebiets anfallen, werden zur Klarstellung wieder in der Großkostenschätzung der Planbegründung aufgeführt.

- Ordn.-Nr. 17 – Bürger
Stellungnahme vom 28.06.2013**
- Ordn.-Nr. 19 - Bürger
Stellungnahme vom 26.06.2013**
- Ordn.-Nr. 20 – Bürger
Stellungnahme vom 26.06.2013**
- Ordn.-Nr. 21 – Bürger
Stellungnahme vom 26.06.2013**
- Ordn.-Nr. 23 - Bürger
Stellungnahme vom 26.06.2013**

- Ordn.-Nr. 24 - Bürger
Stellungnahme vom 26.06.2013**
- Ordn.-Nr. 27 – Bürger
Stellungnahme vom 27.06.2013**
- Ordn.-Nr. 29 - Bürger
Stellungnahme vom 28.06.2013**
- Ordn.-Nr. 32 – Bürger
Stellungnahme vom 08.07.2013**

Sachverhalt:

Die stringenten Vorgaben für die Oberflächengestaltung in den Grundstücken seien praktisch nicht durchsetzbar und kontrollierbar.

Der Abfluss von Regenwasser aus dem zu bebauenden Gebiet könne auch nicht funktionieren, da bekannt ist, dass der vorhandene Lehmboden keine Wasseraufnahmefähigkeit besitzt und das Oberflächenwasser durch die geplante Versiegelung zunimmt und somit die Anwohner der Straßen Lug ins Land und des Wiesengrundes eine Überflutung bei Starkregen zu befürchten hätten.

Im Jahr 2008 wurde seitens des Tiefbauamtes ausgeführt, dass ohne ein Regenwasser-Rückhaltebecken eine Bebauung von Lug ins Land nicht möglich sei.

Berücksichtigung:

Die Festsetzung Nr. 6.1., wonach die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten, Wegen und Hofflächen nur mit luft- und wasserdurchlässigem Material herzustellen ist, wird wegen der geschilderten ungünstigen Eigenschaften des Rotliegenden für eine Versickerung von Niederschlagswasser aus dem Bebauungsplan gestrichen.

Nach Maßgabe des ESC wird das Wohngebiet zukünftig im Trennsystem zu entwässern sein. Zur Plangebietsaufschließung wird eine Entwässerungsplanung erstellt, die eine ordnungsgemäße Ableitung des Niederschlags- und Schmutzwassers aus dem Plangebiet durch Erweiterung des vorhandenen Kanalnetzes gewährleistet und dabei die hydraulische Situation der Vorfluter mit berücksichtigt.

Auch wenn die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet ungünstig ist, ändert sich nichts an der vorgesehenen Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers: wo eine Versickerung nicht möglich oder unangebracht ist, soll das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Stellplatzflächen gedrosselt über den Regenwasserkanal, der als Notüberlauf dient, abgeleitet werden. In diesem Zusammenhang ist auch die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser möglich.

Die Anlage eines zentralen Regenrückhaltebeckens auf der Fläche der Müllablagerung ist nicht zuletzt wegen der Geländeneigung technisch und finanziell viel zu aufwendig und birgt - anders als der Anschluss des neuen Wohngebietes an ein ordnungsgemäß hergestelltes Entwässerungssystem – im Havariefall mehr Risiken für die hangabwärts gelegenen Wohngrundstücke am ‚Wiesengrund‘. Für die Verringerung des Wasserabflusses sind als Alternative zu einem großen Regenrückhaltebecken stattdessen von den jeweiligen Bauherrn entsprechende Rückhaltungsmöglichkeiten auf den neuen Baugrundstücken zu schaffen. Dies schließt auch die grundstücksbezogene Bewältigung des oberflächlich zufließenden Hangwassers bei Starkregen mit ein.

- Ordn.-Nr. 26 – Bürger
Stellungnahme vom 26.06.2013**
- Ordn.-Nr. 27 – Bürger
Stellungnahme vom 27.06.2013**
- Ordn.-Nr. 29 – Bürger
Stellungnahme vom 28.06.2013**

Sachverhalt:

Der Aspekt des Umweltschutzes werde nicht beachtet. Es handele sich um ein Randgebiet in unmittelbarer Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzflächen, welches durch Gartennutzung ein ideales

Rückzugs- und Schutzgebiet für einheimische und zum Teil geschützte Tierarten darstellt. Es wird befürchtet, dass sich der Biotopcharakter an Emmerichteich zurückbildet und der Schutzstatus nicht aufrecht erhalten werden kann.

Berücksichtigung:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet, dessen stadtökologische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. Mit den Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen des Artenschutzgutachtens wird sichergestellt, dass schützenswerte Tierpopulationen im Plangebiet und am Emmerichteich nicht gestört oder getötet werden.

- Ordn.-Nr. 12 – Bürger
Stellungnahme vom 01.05.2013**
- Ordn.-Nr. 26 – Bürger
Stellungnahme vom 26.06.2013**
- Ordn.-Nr. 27 – Bürger
Stellungnahme vom 27.06.2013**

Sachverhalt:

Es wird befürchtet, dass die zu erwartenden hohen Erschließungskosten bei Weitem die erkaufte Wertsteigerungen durch die Erschließung übersteigen. Mit anderen Grundstückseigentümern befürchte man die kalte Enteignung: Wer als Grundstückseigentümer sich an den Kosten der Erschließung nicht beteiligen könne oder wolle, werde gezwungen sein zu verkaufen. Eventuell müsse sogar noch zugezahlt werden, weil der zu erwartende Verkaufserlös unter den Erschließungskosten liegt.

Berücksichtigung:

Es wird festgestellt, dass die Grundstücke des Gebietes „Lug ins Land“ spätestens mit der Ausweisung als Wohnbaufläche im seit 2001 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Chemnitz und dem Bekanntwerden der Planungsabsichten nicht mehr nur den Wert von Flächen für Erholungszwecke, sondern von Bauerwartungsland besitzen. Mittlerweile ist durch die Auslegung des Bebauungsplans „Lug ins Land“ in 2013 und dessen bevorstehendes Inkrafttreten fast schon der Zustand von Rohbauland und damit ein weiterer Wertsprung erreicht. Im vorliegenden Planungsfall erweist es sich zudem als günstig, dass auf Grund der vorhandenen Parzellenzuschnitte nicht erst nach der Durchführung bodenordnender Maßnahmen bebaubare Grundstücke existieren werden. Bisher sind den Eigentümern im Gebiet durch die Planung keinerlei Kosten, sondern eher nur die genannten Vorteile entstanden. Kosten entstehen erst, wenn bei der Aufschließung des Gebietes für Wohnbauzwecke (Bauland, baureifes Land) die Erschließungsanlagen und die technische Infrastruktur hergestellt werden müssen.

Wer sich im Besitz von Bauerwartungsland oder Rohbauland befindet und gar nicht bauen möchte, sondern lieber seinen Erholungsgarten nutzen möchte, der wird sich über entsprechende Pläne der Kommune zur Erschließung des Baugebiets „Lug ins Land“ eventuell nicht ganz so sehr freuen. Denn auch in diesem Fall ist man als Eigentümer zu einer Teilübernahme der Kosten verpflichtet. Allerdings kann der Kostenanteil reduziert werden, indem man sich nur an den Gesamtkosten beteiligt, aber keine fertigen Anschlüsse zum Grundstück herstellen lässt – dies kann auch noch zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen, beispielsweise wenn ein konkretes Bauvorhaben geplant ist. Übrigens kann man auch in solchen Fällen einer Grundstückserschließung etwas Positives abgewinnen: Wenn Bauerwartungsland zu Bauland wird, so steigen die Grundstückspreise und somit auch das eigene Vermögen.

**Ordn.-Nr. 12 – Bürger
Stellungnahme vom 01.05.2013**

Sachverhalt:

Es fehle eine schriftliche Zusage, dass die Inanspruchnahme von Privatgrundstücken beim Ausbau des Ringverkehrs ausgeschlossen wird. Dies sei aber im Vorentwurf von 2010 auf Grund der schlechten Erreichbarkeit des zu erschließenden Gebietes noch vorgesehen und in diesem schriftlich festgehalten worden.

Berücksichtigung:

Für die ringförmige Verkehrserschließung innerhalb des Plangebietes „Lug ins Land“ ist nur im Bereich der nördlichen Querspanne eine Straßenverbreiterung um 1,5 m zu Lasten der nördlich angrenzenden Flurstücke erforderlich. Diese Verbreiterung wurde im Planentwurf 2013 festgesetzt und begründet.

**Ordn.-Nr. 15 – Bürger
Stellungnahme vom 19.06.2013**

Sachverhalt:

Es wird um eine Anpassung des Baufeldes auf dem Flurstück 1093 entsprechend der Eintragung im beigefügten Plan gebeten. Um einen einfachen und sinnvollen Anbau zu ermöglichen, müsste das Baufeld um 3 Meter nach Nordosten erweitert werden. Stattdessen könne zur Erhaltung der Flächengleichheit das Baufeld im Südosten eingeschränkt werden.

Berücksichtigung:

Der Bebauungsplan wird entsprechend angepasst.

**Ordn.-Nr. 30 – Bürger
Stellungnahme vom 28.06.2013**

Sachverhalt:

Das Baufeld auf dem Flurstück 1095 sei sehr klein. Die Grenze in südlicher Richtung weise einen Abstand von 10 m zur Grundstücksgrenze auf. Üblich sonst seien 3 m. Es wird gebeten den Abstand zu verringern.

Berücksichtigung:

Der Bebauungsplan wird entsprechend angepasst.

**Ordn.-Nr. 31 – Bürger
Stellungnahme vom 28.06.2013**

Sachverhalt:

Das Gartengrundstück wurde wegen eines gesetzlich geschützten alten Apfelbaumbestandes nicht als Wohngebiet ausgewiesen. Da aber der Wunsch nach Bauland bestehe und man es nutzbar an die nächste Generation weitergeben möchte, wird Widerspruch eingelegt, innerhalb des großen Grundstückes (1700 qm) nicht bauen zu können. Es wird um die Möglichkeit zur Errichtung eines Einfamilienhauses gebeten, natürlich unter Berücksichtigung des Baumbestandes. Diesen habe man nicht umsonst so lange stehen lassen und gepflegt, aber dafür wolle man jetzt nicht bestraft werden. Ein Bau solle jetzt nicht sofort erfolgen, sondern man wolle zunächst den Garten weiterhin als Wochenendgrundstück nutzen und keine Veränderungen am Baumbestand vornehmen. Vielleicht müssten ein oder zwei Bäume durch Neupflanzungen ersetzt werden, oder der Bauplatz könnte am Standort der Laube entstehen.

Gleichzeitig wird einer Verbreiterung des Weges auf der Seite des betreffenden Grundstücks nicht zugestimmt.

Berücksichtigung:

Nach Einbeziehung der Umweltamtes/Untere Naturschutzbehörde und Prüfung zweier Alternativvorschläge ist sowohl eine Bebauung des Grundstücks als auch der Erhalt des gesetzlich geschützten Biotops möglich. Im Rahmen einer Vor-Ort-Begehung mit der Grundstückseigentümerin am 19.11.2013 konnte ein Baufenster am Standort der vorhandenen Laube im hinteren Grundstücksbereich festgelegt werden, ohne dass hierfür ein Baum der Streuobstwiese gefällt werden müsste. Die Flächenabgrenzung des geschützten Biotops wird geringfügig geändert. Aus Biotopschutzgründen darf die Zufahrt in das L-förmige Baugrundstück nicht von der Frontgrenze des Flurstücks erfolgen, sondern durch den hinteren Flurstücksteil über den seitlichen Feldweg am Acker. Nach Möglichkeit sollten auch die Versorgungsleitungen dort verlaufen. Bei einer Verlegung mitten durch die Obstwiese ist eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG zum Baubeginn erforderlich.

- Ordn.-Nr. 19 – Bürger
Stellungnahme vom 26.06.2013**
- Ordn.-Nr. 20 – Bürger
Stellungnahme vom 26.06.2013**
- Ordn.-Nr. 21 – Bürger
Stellungnahme vom 26.06.2013**
- Ordn.-Nr. 23 – Bürger
Stellungnahme vom 26.06.2013**
- Ordn.-Nr. 24 – Bürger
Stellungnahme vom 26.06.2013**
- Ordn.-Nr. 30 – Bürger
Stellungnahme vom 28.06.2013**
- Ordn.-Nr. 32 – Bürger
Stellungnahme vom 08.07.2013**

Sachverhalt:

Angegeben wird, dass die Straße Wiesengrund unzureichend und ein Ausbau der Straße notwendig sei. Die Straße Wiesengrund sei nicht einmal durchgängig für den Begegnungsfall PKW-PKW ausreichend breit, wie abgefahrene Fahrbahnränder und in die Grundstücke verdrückte Zäune bereits jetzt erkennen ließen. Im Bereich der Fahrbahneinengung sei von einer hohen Unfallgefahr auszugehen. Die Straße sei nicht durchgängig einsehbar.

Anlieger am Wiesengrund befürchten durch das zu erwartende vermehrte Befahren des Wiesengrundes durch schwere Baufahrzeuge einen massiven Druck auf die Böschung in ihrem Grundstück und in der Folge ein Abrutschen der Hangbefestigung und Beschädigungen der Grundstücksumzäunung.

Der Bebauungsplan enthalte keine Ausführungen zur Ertüchtigung des Wiesengrundes für die durch die zu erwartenden Bautätigkeit und nachfolgende Besiedlung des Baugebietes entstehende erhöhte Verkehrsbelastung. Es könne keinesfalls davon ausgegangen werden, dass sich das Verkehrsaufkommen eines Baugebietes nur unwesentlich von dem eines Gebietes, welches fast ausschließlich der Gartennutzung dient, unterscheidet.

Befürchtet wird ferner neben einer hohen Verkehrsbelastung eine hiermit einhergehende erhöhte Lärmbelastung. Es wird bemängelt, dass keine Maßnahmen für den Lärmschutz vorgesehen werden.

Es wird bemängelt, dass die zur Entlastung der Straße "Wiesengrund" angedachte teilweise Anbindung über "Querweg-Herzogshöhe" verworfen wurde. Dies sicherlich nach Betrachtung der

baulichen und tatsächlichen Gegebenheiten, welche sich aber nur in einem schlechteren Straßenbelag zum "Wiesengrund" unterscheiden.

Berücksichtigung:

In der Begründung des Vorentwurfs von 2010 wurde ausgeführt, dass bei der für die Erschließung des Plangebietes favorisierten Ortsstraße ‚Wiesengrund‘ im Abschnitt zwischen ‚Querweg‘ und ‚Untere Hauptstraße‘ ein Straßenausbau erforderlich wird. Ausschlaggebende Gründe für die bevorzugte Baugebieterschließung über den Wiesengrund war im Jahre 2010 die im Vergleich zu Querweg/Herzogshöhe geringere Ausbaulänge (255 m anstatt 505 m) und, dass die für eine Verkehrsführung über den Querweg zusätzlich erforderlichen Aufwendungen zur Ertüchtigung des Dammes zwischen Emmerichteich und Wiesengrund entfallen würden. Hinzu kommt, dass der Querweg nur als öffentlicher Feldweg für land- und forstwirtschaftlichen Verkehr, Anlieger – Kfz, Versorgungsfahrzeuge gewidmet ist.

Durch die Entwicklung des Wochenendhausgebietes zu einem Wohngebiet und bei einer vollständigen zukünftigen Bebauung mit ca. 50 Einfamilienhäusern ist eine Steigerung des Verkehrsaufkommens zu erwarten. Es wird von einem angenommenen Fahrzeugbestand von 2 Pkw pro Hauseinheit ausgegangen. Gemäß RAST 06 bzw. EAE 85/95 kann für Wohngebiete in Ortsrandlage mit unbefriedigender Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr und ohne eigene Arbeitsstätten genügend genau nach der Schätzformel $MGS [Pkw/h] = 0,35 \times Pkw\text{-Bestand}$ das Quellverkehrsaufkommen in der morgendlichen Spitzenstunde mit 35 Pkw/h ermittelt werden. Insgesamt ist die zu erwartende Belastung aber für Anliegerstraßen als eher gering einzustufen. Vergleichswerte aus der EAE 85/95 zeigen, dass Anliegerstraßen in Stadtrandlage normalerweise Werte zwischen 120 Kfz bis 250 Kfz in der Spitzenstunde aufzeigen.

Für die Beurteilung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens ist das Verkehrsaufkommen im Bestand zu berücksichtigen. Das Wochenendhausgebiet weist eine starke Vorprägung im Sinne einer intensiven Wochenendhausnutzung und Wohnen mit einem entsprechenden Individualverkehr im Bestand auf. Es handelt sich nicht um ein Gebiet, welches durch eine nur gelegentliche Gartennutzung geprägt ist. Die strenge Begrenzung im Maß der baulichen Entwicklung durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche und einer höchstzulässigen Zahl der Wohnungen trägt dazu bei, die bauliche Verdichtung des Gebiets zu begrenzen und verhindert damit eine erhebliche Steigerung des Verkehrsaufkommens im Vergleich zum Status quo.

Im Rahmen einer Vorentwurfs-/ Entwurfsplanung für den Straßenbau ist unter Berücksichtigung der kritischen, örtlichen Bedingungen die Notwendigkeit/ Möglichkeit von Einschränkungen der in der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) zum Ansatz gebrachten Regelquerschnitte zu prüfen und zu begründen. Notwendige Ausbaumaßnahmen sind u.a. Fahrbahnverbreiterung, Anlage eines Gehwegs, Schaffung von Ausweichstellen und die grundhafte Erneuerung des Straßenkörpers.

Grundlage für die Planung von Straßenbaumaßnahmen soll der Verzicht auf die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen in der Straße Wiesengrund sein. Bauliche Anlagen, Einfriedungen oder Vorgartenbereiche, die ohne Genehmigung auf dem stadt-eigenen Straßenflurstück errichtet wurden, sind unverzüglich zurückzubauen.

Die als Ortsstraße gewidmeten Straßen Wiesengrund und Lug ins Land sind, auch wenn sie nicht dem heutigen Standard für die Neuanlage von Erschließungsstraßen entsprechen, grundsätzlich geeignet im Falle einer abschnittswisen Entwicklung des Bebauungsplans eine ausreichende Erschließung als Grundlage für die Erteilung von Baurechten für einen 1. Bauabschnitt zu gewährleisten.

Im Hinblick auf die Annahme einer geordneten städtebaulichen Entwicklung muss jedoch eingeschränkt werden, dass eine längerfristige Untätigkeit im Ausbau der Straße Wiesengrund bei fortschreitender Eigenheimbebauung im Bebauungsplangebiet ein ganz erhebliches Gefahrenpotential nach sich zieht. Auch bei einer abschnittswisen Entwicklung des Plangebietes sind flankieren-

de Maßnahmen, wie die Ermöglichung einer Ausweichstelle und die Inanspruchnahme des vollständigen städtischen Flurstücks als Straße zu empfehlen.

Lärmschutzmaßnahmen sind unter Prüfung der 16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung (Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) zu beurteilen. Die Verordnung gilt für den Bau und die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen der Eisenbahnen und Straßenbahnen (Straßen und Schienenwege). Die Änderung ist wesentlich, wenn durchgehende Fahrstreifen oder Gleise angebaut werden oder erheblich baulich eingegriffen wird. Bei einem erheblichen baulichen Eingriff gilt sie nur, wenn bestimmte, in der Verordnung genannte Mindesterhöhungen der Beurteilungspegel erreicht werden. Bei der Nutzung einer Ortsstraße im Bestand oder einem bestandsorientierten Um- und Ausbau einer Ortsstraße findet die Verordnung keine Anwendung. Es besteht kein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen.

**Ordn.-Nr. 32 – Bürger
Stellungnahme vom 08.07.2013**

Sachverhalt:

Die Grobkostenschätzung sei vollkommen unzureichend. Es würden bei einer Umsetzung des Vorhabens nennenswerte Mehrkosten entstehen, die durch die Stadt Chemnitz und ihren Eigenbetrieb zu tragen sein werden. Es sei in etwa eine Verdopplung gegenüber dem ausgewiesenen Kostenrahmen zu erwarten. Es wird gebeten, die Belange der äußeren verkehrs- und entwässerungstechnischen Erschließung vollumfänglich und praktisch realisierbar darzustellen.

Berücksichtigung:

Die Gesamtkosten der Erschließungsanlagen wurden für eine Grobkostenschätzung im Rahmen der Bauleitplanung hinreichend genau in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt. Die bereits im Vorentwurf 2010 enthaltenen Grobkostenaufstellungen, die auf den Ermittlungen städtischer Ämter und des Eigenbetriebs ESC basieren und auch Anpassungs- und Modernisierungsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets beinhalten, werden zur Klarstellung wieder in die Planbegründung zum Entwurf aufgenommen.

**Ordn.-Nr. 19 – Bürger
Stellungnahme vom 26.06.2013**

**Ordn.-Nr. 23 – Bürger
Stellungnahme vom 26.06.2013**

**Ordn.-Nr. 24 – Bürger
Stellungnahme vom 26.06.2013**

Sachverhalt:

In Anbetracht der Tatsache, dass das Baugebiet nur über sehr weite Fußwege an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden sei, Wittgensdorf über wenige kulturelle Einrichtungen verfüge und sich auch nicht in einer landschaftlich besonders attraktiven Lage befinde, sei nicht davon auszugehen, dass durch die Schaffung eines neuen Baugebietes eine derartige Bauwilligkeit eintreten werde, die die auf die Stadt zukommenden hohen Kosten rechtfertige.

Berücksichtigung:

Die negative Einstufung verwundert etwas. Die Begründung zum Bebauungsplan stellt unter Punkt 2.3 die technische und soziale Infrastruktur dar. Eingegangen wird auf die ÖPNV – Anbindung, die vorhandenen Kindergärten und die beginnende Zentrumsentwicklung in Wittgensdorf. Die Lage des Plangebietes ist darüber hinaus durchaus als landschaftlich reizvoll zu betrachten, was die rege Besiedlung über die vergangenen Jahrzehnte beweist.

b) Teilweise berücksichtigt werden die Anregungen von:

- keine –

c) Nicht berücksichtigt werden die Anregungen von:

- Ordn.-Nr. 1 – Landesdirektion Sachsen,
Abt. Infrastruktur/Ref. Raumordnung, Stadtentwicklung
Stellungnahme vom 10.07.2013**
- Ordn.-Nr. 13 – Bürger
Stellungnahme vom 10.06.2013**

Sachverhalt:

Der Plan soll als Plan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden. Die Anwendungsvoraussetzungen seien erfüllt, weil ein „im Zusammenhang bebautes Wochenendhausgebiet mit Ortsteileigenschaft (Innenbereich, § 34 BauGB)“ und mithin ein der Innenentwicklung zugängliches Areal erfasst sei.

Es werden ergänzende Hinweise aus bauplanungsrechtlicher Sicht gegeben:

Das fragliche Gebiet sei den Darlegungen der Begründung und einer Karten- und Luftbildrecherche zufolge kein im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB. Die vorhandenen Nutzungen dienen überwiegend der Wochenendhausnutzung, aber auch dem Wohnen wie auch einer gärtnerischen Bewirtschaftung.

Das Plangebiet vermittele keinen Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit. Die Bebauungsstruktur sei inhomogen; nahezu unbebaute und nur gärtnerisch genutzte Parzellen wechselten sich mit solchen ab, die bereits eine massive Überbauung aufweisen und für Wohn- bzw. Erholungszwecke genutzt werden. Daher liege auch kein faktisches Wochenendhausgebiet im Sinne von § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 1 BauNVO BauGB vor.

Mit Verweis auf eine aktuelle Rechtsprechung des SächsOVG vom 16. Juni 2011, 1 A 630/09 zum Vorhandensein einer tatsächlichen Bebauung als Voraussetzung für das Vorliegen eines Bebauungszusammenhangs im Sinne des § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB wird der Stadt Chemnitz insoweit empfohlen, einen herkömmlichen Bebauungsplan aufzustellen.

Beschlussvorschlag:

Diese Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Der § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) knüpft an das Gebot der Bodenschutzklausel in § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden an.

Seine Zielsetzungen bestehen in der

- Förderung der Innenentwicklung durch Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die bereits besiedelten Bereiche. Innerhalb des „Siedlungsbereichs“ befindliche Grundflächen sollen wieder oder anders genutzt werden.
- Reduzierung des für die weitere Siedlungsentwicklung erforderlichen Flächenverbrauchs
- Verringerung der erstmaligen Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke

Ausweislich der Gesetzesbegründung umfasst der Siedlungsbereich dabei nicht nur die Bereiche, die als im Zusammenhang bebaute Bereiche planungsrechtlich nach § 34 zu beurteilen sind: Mögliche Gegenstände einer Überplanung mit Bebauungsplänen nach § 13 a BauGB können stets Bereiche sein, die nach § 34 zu beurteilen sind sowie bereits geplante Gebiete i.S.v. § 30, bei denen bereits eine Siedlungstätigkeit (wie der Bau der Erschließungsanlagen, einige Bauvorhaben)

festzustellen ist. In besonderen Fällen können auch nach § 35 zu beurteilende Flächen Gegenstand von Bebauungsplänen nach § 13 a sein. Grundsätzlich soll keine erstmalige Inanspruchnahme von Flächen außerhalb der bereits besiedelten Bereiche erfolgen.

Als Anwendungsvoraussetzung für den Bebauungsplan der Innenentwicklung kommt es also regelmäßig nicht auf die Abgrenzung des Innenbereichs vom Außenbereich an. Der Siedlungsbereich ist stattdessen abzugrenzen vom Freiraum, der keinerlei Siedlungstätigkeit aufweist.

Neben der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung hat der Gesetzgeber in § 13 a BauGB einen Auffangtatbestand mit den „sonstigen Maßnahmen der Innenentwicklung“ geschaffen, „die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile dienen“.

**Ordn.-Nr. 32 – Bürger
Stellungnahme vom 08.07.2013**

Sachverhalt:

Eine Alternativzufahrt zum Wiesengrund bestünde nur über die Straße Herzogshöhe und im Weiteren über den Querweg. Diese Zufahrt befindet sich jedoch zzt. in einem die öffentliche Sicherheit gefährdenden Bauzustand. Entsprechende Fotoaufnahmen der „Brücke“ zwischen den zu überfahrenden Teichen liegen einzelnen Stadträten sowie dem Tiefbauamt vor; zudem wird der Zustand dem für die „Bauwerks“-Unterhaltung zuständigen Grünflächenamt bekannt sein. Die Wiederherstellung einer akzeptablen baulichen Situation zur Schaffung einer alternativen (oder auch aus-hilfsweisen) Zufahrt würde allein hier Kosten in 6-stelliger Euro-Größe sowie einen massiven Eingriff in einen naturschutzfachlich geschützten Bestand erfordern.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Eine Erschließung des Plangebiets über die Herzogshöhe und den Querweg ist u.a. wegen der Widmungsbeschränkungen auf landwirtschaftlichen Verkehr nicht geplant. In der Begründung des Vorentwurfs von 2010 wurde hingegen bereits ausgeführt, dass die Erschließung des Plangebietes über den ‚Wiesengrund‘ erfolgen soll und deshalb ein Ausbau dieser Ortsstraße im Abschnitt zwischen ‚Querweg‘ und ‚Untere Hauptstraße‘ erforderlich wird.

Der Querweg und der Damm im Bereich des Emmerichsteichs sind nach den Schäden infolge der starken Niederschläge Anfang Juni 2013 so wiederherzustellen, dass eine widmungsgemäße Nutzung möglich ist.

**Ordn.-Nr. 14 – Bürger
Stellungnahme vom 17.06.2013**

**Ordn.-Nr. 17 – Bürger
Stellungnahme vom 28.06.2013**

**Ordn.-Nr. 27 – Bürger
Stellungnahme vom 27.06.2013**

Sachverhalt:

Die verkehrstechnische Anbindung des zu erschließenden Randgebietes könne so nicht funktionieren. Dies werde bestätigt durch die Sperrung des Querweges im Bereich des Deichdammes am Emmerich-Teich nach den starken Regenfällen im Mai/Juni 2013.

Laut Bebauungsplan erfolge der Anschluß des neuen Wohngebietes an das örtliche Verkehrsnetz über die Straße Wiesengrund und die Untere Hauptstraße. Tatsächlich würden derzeit praktisch alle Verkehrsbedürfnisse - Transporte für Landwirtschaft und Anlieger, Fahrten der Ver- und Ent-

sorgungsfahrzeuge sowie Erntemaschinen - nach Lug ins Land und darüber hinaus über den Straßenabschnitt Herzogshöhe-Querweg abgewickelt.

Das ortsübliche Verkehrsaufkommen in diesem Bereich werde sich auch künftig nicht verringern. Wohl aber würden während der Dauer des Ausbaus der Straße Wiesengrund erhebliche zusätzliche Belastungen entstehen, da während der Bauphase der gesamte Anlieger- und Zubringerverkehr - einschließlich der schweren Baufahrzeuge über die Herzogshöhe und den Querweg abgewickelt werden. Damit verbunden seien gravierende Einschränkungen in der Lebens- und Umweltqualität sowie gravierende Belastungen in unmittelbarer Nähe der Grundstücke.

Darüber hinaus seien weitere Schädigungen am Querweg zu erwarten, weil dieser nicht für den zu erwartenden Schwerverkehr ausgebaut ist.

Die Anlieger gehen davon aus, dass viele Fahrzeuglenker auch nach einem Ausbau die Zufahrt Wiesengrund aus topographischen Gründen und/oder aus Gewohnheit meiden werden. Daher befürchte man mehr Verkehr für alle Anwohner im Bereich Herzogshöhe-Querweg mit unzumutbaren Beeinträchtigungen der bisherigen Lebensqualität.

Als Anregung zur Lösung des Problems wird vorgeschlagen, den Abschnitt Querweg ab Kreuzung Herzogshöhe Richtung Schützwald bis zur Kreuzung Querweg/Lug ins Land/Wiesengrund als Sackgasse mit Verkehrszeichen 357-50 - durchlässige Sackgasse für Fußgänger und Radfahrer - auszuweisen. Damit wären neben einer spürbaren Verkehrsberuhigung auch eine kostengünstigere Ertüchtigung des Dammkörpers am Emmerichteich, der in Ende Mai/ Anfang Juni 2013 durch starke Niederschläge Schaden genommen hat.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Die verkehrstechnische Anbindung des zu erschließenden Baugebietes erfolgt über die Ortsstraße Wiesengrund.

Der Querweg ist im Bestand – und darauf nimmt der Bebauungsplan für das Wohngebiet „Lug ins Land“ Bezug durch die planungsrechtliche Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ‚Wirtschaftsweg‘ – als öffentlicher Feldweg mit folgenden Widmungsbeschränkungen gewidmet: Land- und forstwirtschaftlicher Verkehr, Anlieger – Kfz, Versorgungsfahrzeuge. Diese Widmung gestattet eine eingeschränkte, dem Widmungszweck entsprechende Befahrung des Querweges.

Der Querweg und der Damm im Bereich des Emmerichsteichs sind nach den Schäden infolge der starken Niederschläge Anfang Juni 2013 so wiederherzustellen, dass eine widmungsgemäße Nutzung möglich ist. Dies schließt selbstverständlich die Befahrbarkeit mit Rettungsfahrzeugen ein.

Die vorgeschlagene Ausweisung einer durchlässigen Sackgasse, die ausschließlich von Radfahrern und Fußgängern benutzt werden kann, läuft der widmungsgemäßen Nutzung als Feldweg zuwider. Stattdessen kann von der Verkehrsbehörde durch eine entsprechende verkehrsrechtliche Beschilderung auf das Verbot für den allgemeinen Kfz-Verkehr hingewiesen werden.

Regelungen zum Baustellenverkehr sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Es ist jedoch davon auszugehen, dass während der Bauzeit die Zu- und Abfahrt der Baustellenverkehre logistisch bedingt maßgeblich über die Straße Wiesengrund und den Querweg/ Herzogshöhe erfolgen werden.

**Ordn.-Nr. 18 – Bürger
Stellungnahme vom 25.06.2013**

Sachverhalt:

Mit der Festsetzung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ werde den landwirtschaftlichen Betrieben gestattet, über Herzogshöhe und Querweg zu den zwischen Herzogshöhe und Chemnitztal liegenden landwirtschaftlichen Flächen zu fahren. Das Befahren sollte im Interesse aller Anwohner verboten werden. Dies müsste möglich sein, da der Querweg zwischen Burgstädter Straße und Herzogshöhe bereits zur Sackgasse wurde, nachdem dort Eigenheime errichtet wurden.

Es wird gefordert, auch den Querweg zwischen Herzogshöhe und Lug ins Land zur Sackgasse zu machen. Den landwirtschaftlichen Betrieben sei es einfach möglich, andere Zufahrten zu schaffen, bzw. zu nutzen, da es solche schon gibt.

Beschlussvorschlag:

Diese Anregung wird nicht berücksichtigt. Keine Änderung des Bebauungsplans.

Begründung:

Die von der Herzogshöhe in nordöstlicher Richtung verlaufende Verkehrsfläche des Querwegs ist als öffentlicher Feldweg gewidmet. Der Querweg dient im Status quo der Befahrung mit land- und forstwirtschaftlichen Fahrzeugen, Anlieger – Kfz und Versorgungsfahrzeugen. Die Planung zum Wohngebiet „Lug ins Land“ berücksichtigt diese Bestandsnutzung durch eine nachrichtliche Übernahme seiner Funktion in den Bebauungsplan. Der Querweg im Abschnitt zwischen der Burgstädter Straße und der Herzogshöhe liegt hingegen vollständig innerhalb der Wohnbebauung. Eine Änderung des Querwegs ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

**Ordn.-Nr. 12 – Bürger
Stellungnahme vom 01.05.2013**

Sachverhalt:

Es fehle eine Aussage darüber, ob die straßentechnische Eignung von ‚Querweg‘ und ‚Lug ins Land‘ ausreichend geprüft wurde und diese geeignet ist, insbesondere den zu erwartenden Schwerlastverkehr während der Bauphase uneingeschränkt aufzunehmen. In diesem Zusammenhang wird auch auf einen Brief vom 17. Dezember 2010, welcher von 15 Anwohnern der betroffenen Straßen unterzeichnet wurde, verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Keine Änderung des Bebauungsplans.

Begründung:

Als potentielle Trassen zur Freigabe für den Baustellenverkehr kommen wegen fehlender Alternativen nur der ‚Wiesengrund‘ und der ‚Querweg‘ in Betracht. Dies betrifft sowohl den notwendigen Verkehr für den Tiefbau als auch für den nachgeordneten Hochbau. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist mangels Ermächtigungsgrundlage nicht möglich.

Der ‚Querweg‘ ist als öffentlicher Feldweg für die Befahrung mit land- und forstwirtschaftlichen Fahrzeugen, Anlieger – Kfz und Versorgungsfahrzeugen gewidmet. Da der am Querweg befindliche Damm des Emmerichteichs durch das Hochwasser im Juni 2013 stark geschädigt wurde, ist hier zunächst dessen widmungsgemäße Wiederherstellung abzuwarten.

Bei der nicht veränderlichen Situation vor Ort versteht es sich von selbst, dass ein Baustellenverkehr zur Andienung der Baugrundstücke im Gebiet „Lug ins Land“ mit Lastzügen oder Sattelschleppern auf Grund ihrer fahrgeometrischen Anforderungen und ihres Fahrzeuggewichts grundsätzlich nicht in Frage kommt.

Bei bestehenden Widmungsbeschränkungen an den genannten Straßen muss davon ausgegangen werden, dass jede Baufirma zur Nutzung der Straße eine Ausnahmegenehmigung beantragen

muss. Alle Schäden aus dem Baustellenverkehr werden dann den jeweiligen Baufirmen in Rechnung gestellt.

Die Verwaltung wird beauftragt, dafür Sorge zu tragen, dass im Rahmen der technischen und rechtlichen Möglichkeiten der ‚Querweg‘ und der ‚Wiesengrund‘, der von der ‚Unteren Hauptstraße‘ in Richtung Baugebiet führt, für den Baustellenverkehr freigegeben werden.

- Ordn.-Nr. 17 – Bürger
Stellungnahme vom 28.06.2013**
- Ordn.-Nr. 27 – Bürger
Stellungnahme vom 27.06.2013**
- Ordn.-Nr. 29 – Bürger
Stellungnahme vom 28.06.2013**
- Ordn.-Nr. 31 – Bürger
Stellungnahme vom 28.06.2013**

Sachverhalt:

Innerhalb des Plangebietes wird einer Verbreiterung der Straße zu Lasten der nördlich an den Querweg angrenzenden Flurstücke nicht zugestimmt.

Beschlussvorschlag:

Dieser Anregung wird nicht gefolgt. Der Bebauungsplan wird nicht geändert.

Begründung:

Ein Verzicht auf die Verbreiterung des nördlichen Weges ist nicht möglich, da über diese Querspanne die Ringerschließung des geplanten Wohngebietes erfolgen soll und die Befahrbarkeit mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug gewährleistet sein muss. Auf Grund der Eigentümerstruktur und des Zuschnitts der Flurstücke im Gebiet „Lug ins Land“ ist davon auszugehen bzw. wurde durch die Planung angestrebt, dass eine Bebauung i.d.R. auf den bestehenden Parzellen, d.h. ohne die Notwendigkeit einer freiwilligen oder gesetzlichen Baulandumlegung erfolgen kann.

Gleichzeitig müssen für eine Bebauung mit ausschließlich zulässigen freistehenden Einfamilienhäusern baurechtskonforme Zustände, insbesondere im Hinblick auf einzuhaltende Mindestabstände zu Nachbargrenzen, herrschen.

Eine Straßenverbreiterung entlang der Grundstücksseiten der lediglich 19 m breiten Baugrundstücke südlich der Querspanne würde unter den vorgenannten Bedingungen zu einer deutlichen Einschränkung bei der Wahl des Gebäudestandorts und den Bebauungsmöglichkeiten sowie einem prozentual höheren Flächenverlust (61,5 - 76,5 m² oder 7,7 bis 8,2 %) bei diesen Flurstücken führen. Hingegen kommt es bei den nördlich der Querspanne gelegenen Flurstücken auf Grund der Inanspruchnahme im Bereich der Grundstücksfront und der überwiegend größeren Parzellenfläche nicht zu einer Beschränkung der Baufreiheit und zu einem deutlich geringeren Flächenverlust (30 – 45 m² oder 2,6 bis 3,7 %). In der Abwägung ist dieser Lösung der Vorzug zu geben, zumal die beiden südlich gelegenen Flurstücke durch den Flächenverlust im Bereich der Eckausrundung ebenfalls einen Anteil an der notwendigen Straßenverbreiterung tragen.

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. Aufgrund des § 10 i.V.m. §§ 13 und 13a des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954), sowie nach § 89 der Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. S. 200), zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. April 2014 (SächsGVBl. S. 238, 322), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. März 2014 (SächsGVBl. S. 146), zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. April 2014 (SächsGVBl. S. 234), beschließt der Stadtrat der Stadt Chemnitz den Bebauungsplan Nr. 06/07 „Lug ins Land“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie dem Text (Teil B), in der Fassung vom 02.04.2014, ausschließlich der in der Planzeichnung (Anlage 3) gekennzeichneten Fläche, als Satzung (Anlage 3).

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 in der Fassung vom 02.04.2014 (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.

Begründung:

Der Ortschaftsrat Wittgensdorf hatte mit Schreiben vom 17.07.2006 an das Baudezernat die Einleitung des Bauleitplanverfahrens für das Gebiet ‚Lug ins Land‘ erbeten. Die zu diesem Zweck in die Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 09.01.2007 eingebrachte Beschlussvorlage Nr. B-001/2007 Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 06/07 „Lug ins Land“ wurde zunächst einstimmig abgelehnt.

Nachdem der Ortschaftsrat Wittgensdorf seine Forderung zur Neuaufnahme der Beschlussvorlage am 05.12.2007 bekräftigt hatte, wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 06/07 „Lug ins Land“ am 09.12.2008 im Planungs-, Bau- und Umweltausschusses mehrheitlich bestätigt (Beschlussvorlage Nr. B- 279/2008). Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde das Stadtplanungsamt beauftragt.

Einer Petition von Gegnern der Baulandausweisung im Gebiet ‚Lug ins Land‘, welche die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Gegenstand hatte, wurde am 23.06.2010 durch mehrheitlichen Beschluss des Stadtrates nicht abgeholfen (Beschluss P-006/2010). Mit dieser Entscheidung wurde die Voraussetzung zur Fortsetzung des Bauleitplanverfahrens geschaffen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch eine öffentliche Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfs Nr. 06/07 „Lug ins Land“ (Stand: 26. November 2010) in der Zeit vom 02.12.2010 bis einschließlich 22.12.2010. Mit Schreiben vom 30.11.2010 wurden die Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB über den Auslegungszeitraum informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in Auswertung der eingegangenen Anregungen und Hinweise erarbeitet.

Der Planungs- Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 14.05.2011 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 06/07 „Lug ins Land“ in der Fassung vom 11.03.2011 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt (Beschlussvorlage Nr. B-119/2013). Da die gesetzlichen Anwendungsvoraussetzungen erfüllt sind, wurde das Planverfahren ab der öffentlichen Auslegung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren weitergeführt. Dementsprechend konnte von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht (§ 2a BauGB), von der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) und von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) sowie vom Monitoring (§ 4c BauGB) abgesehen werden.

Der Planentwurf hat im Zeitraum vom 30.05.2013 bis einschließlich 01.07.2013 öffentlich ausgelegen. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden über den Auslegungszeitraum informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Das im Rahmen der öffentlichen Beteiligung vorgebrachte Anliegen einer Eigentümerin zur Ausweisung einer Bebauungsmöglichkeit auf ihrem Flurstück wurde unter Einbeziehung des berührten Umweltamtes/Untere Naturschutzbehörde am 19.11.2013 geprüft und das Ergebnis im geänderten Entwurf berücksichtigt.

Die Ergebnisse der speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung vom 4. September 2013 werden, da die Belange des Artenschutzes nicht abwägbar sind, im Bebauungsplan als Auflagen unter Punkt III. Hinweise eingefügt.

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in 2013 wurde wie folgt abgeschlossen:

Keine Stellungnahme wurde abgegeben von:

Ordn.-Nr. 8 Geschäftsstelle des AGENDA-Beirates im Umweltzentrum

3 Beteiligte stimmten grundsätzlich zu:

Ordn.-Nr. 16	Bürger	Stellungnahme vom 20.06.2013
Ordn.-Nr. 22	Bürger	Stellungnahme vom 26.06.2013
Ordn.-Nr. 25	Bürger	Stellungnahme vom 26.06.2013

2 Beteiligte sind von der Planung nicht berührt bzw. hatten keine Einwände

Ordn.-Nr. 9	Landesamt für Denkmalpflege	Stellungnahme vom 01.07.2013
Ordn.-Nr. 11	Südsachsen Netz GmbH	Stellungnahme vom 13.06.2013

8 Beteiligte gaben Anregungen und Hinweise:

Ordn.-Nr. 1	Landesdirektion Chemnitz	Stellungnahme vom 10.07.2013
Ordn.-Nr. 2	Planungsverband Region Chemnitz	Stellungnahme vom 19.06.2013
Ordn.-Nr. 3	envia M Mitteldeutsche Energie AG	Siehe Ordn.-Nr. 4
Ordn.-Nr. 4	MITNETZ STROM GmbH (im Auftrag von Ordn.-Nr. 3)	Stellungnahme vom 04.07.2013
Ordn.-Nr. 5	eins energie in sachsen GmbH & Co. KG mit Entsorgungsbetrieb ESC	Stellungnahme vom 15.07.2013
Ordn.-Nr. 6	Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetrieb der Stadt Chemnitz (ASR)	Stellungnahme vom 04.06.2013
Ordn.-Nr. 7	Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie	Stellungnahme vom 08.07.2013
Ordn.-Nr. 10	Landesamt für Archäologie	Stellungnahme vom 11.06.2013

Die Gelegenheit zur Stellungnahme wurde von 21 Bürgern genutzt.

12 Stellungnahmen wurden von Bürgern abgegeben, die über Grundstücke innerhalb des Plangebietes verfügen. Von diesen wünschten 6 Bürger keine Baulandentwicklung oder keine Beteiligung an den Kosten der Erschließung. 6 Bürger sprachen sich für eine Baulandentwicklung aus. Die übrigen Stellungnahmen stammen fast ausschließlich von Anwohnern der Straßen Wiesengrund und Herzogshöhe. Diese durchgehend negativen Stellungnahmen begründen sich darin, dass die bereits über Wohneigentum verfügenden Anwohner negative Auswirkungen auf Grund des Straßenausbaus und einer zunehmenden Verkehrsbelastung erwarten.

Die Realisierung von Bauvorhaben setzt eine gesicherte Erschließung voraus. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist im Plangebiet der Erschließungsstandard für Wohnbauzwecke und damit die Möglichkeit zur Erteilung von Baugenehmigungen jedoch unterschiedlich gegeben. Während bei den Grundstücken beidseits von „Lug ins Land“ die Erschließung durch die Lage an einer öffentlichen Straße und den vorhandenen Kanal gesichert ist, muss die verkehrliche und technische Erschließung innerhalb der restlichen Ringstraße sowie der Ausbau der Straße Wiesengrund bei vollständiger Bebauung des gesamten Gebietes zukünftig erst noch hergestellt werden.

Die entsprechenden Mittel für diese Maßnahmen sind in den Haushalten und mittelfristigen Finanzplanungen von Stadt und ESC bislang nicht gesichert und müssen zu gegebener Zeit eingestellt werden.

Die Beschlussvorlage nimmt Bezug auf die eingegangenen Stellungnahmen und sieht vor, den Abwägungsbeschluss für das gesamte Plangebiet und den Satzungsbeschluss nur für einen ersten Bauabschnitt entlang der Straße ‚Lug ins Land‘ zu fassen. Der vom Satzungsbeschluss ausgenommene Teilbereich ist durch eine Schraffur auf der Planzeichnung gekennzeichnet.

Unterschieden werden soll zwischen zwei Bauabschnitten, da die Aspekte gesicherte Erschließung, erforderlicher Mitteleinsatz für Stadt und ESC sowie zu erwartendes Verkehrsaufkommen in beiden Abschnitten sehr differenziert zu betrachten sind.

Für die Baurechtschaffung zum 1. Bauabschnitt liegen keine aufschiebenden Bedingungen für die Schaffung von Baurechten vor. Für den 2. Bauabschnitt hingegen sind erst die finanziellen Voraussetzungen im Haushalt der Stadt und des ESC zu schaffen um die Belange mit aufschiebender Wirkung (gesicherte Medien- und Verkehrserschließung) erfüllen zu können.

1. Bauabschnitt

Beidseits der Straße Lug ins Land soll die Rechtskraft des Bebauungsplans hergestellt werden. Damit besteht Baurecht auf den unmittelbar angrenzenden Grundstücken.

Die Erschließung ist gesichert über die Lage an der öffentlich gewidmeten Straße. Da nur ein SW-Kanal vorhanden ist, muss das RW zu 100 % auf den Baugrundstücken verbleiben.

2. Bauabschnitt

Am Querweg und dem Feldweg im Westen/Norden wird der Bebauungsplan vorerst nicht rechtskräftig. Damit besteht kein Baurecht.

Vor Rechtskraft des Bebauungsplans sind die finanziellen Voraussetzungen für eine Sicherung der Erschließung zu schaffen. Erst nach Sicherung der erforderlichen Mittel für den Bau der Straßen und Ver- bzw. Entsorgungsleitungen sowie Ertüchtigung der Ortstraße ‚Wiesengrund‘ wird Baurecht geschaffen.

Hierzu wird im Einzelnen in der Begründung zum Bebauungsplan unter den Punkten 8 und 9 erläutert.

Folgende Hinweise/ Anregungen von Trägern öffentlicher Belange und Bürgern sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens oder nicht abwägungsrelevant. Sie betreffen die weiteren Planungen.

Ordn.-Nr. 1 – Landesdirektion Sachsen, Abt. Infrastruktur/Ref. Raumordnung, Stadtentwicklung Stellungnahme vom 10.07.2013

Das geplante Vorhaben wird in das Digitale Raumordnungskataster der Landesdirektion Sachsen eingetragen. Nach § 17 Abs. 2 SächsLPIG in Verbindung mit der Anlage zu § 17 Abs. 2 Satz 1 SächsLPIG werden für diese Eintragung die digitalen Daten zur jeweiligen Planung oder Maßnahme im shape-Format benötigt. Es wird gebeten, diese Daten nach § 18 SächsLPIG (Mitteilungs- und Auskunftspflicht) mit der Beteiligung zur Verfügung zu stellen. Darüber hinaus möchte die Landesdirektion im Rahmen der gesetzlichen Mitteilungspflicht über den weiteren Fortgang des Verfahrens (z. B. Abwägung, Genehmigung, Inkraftsetzung) informieren informiert werden. Diese Stellungnahme ergeht in der Zuständigkeit als obere Raumordnungsbehörde und integriert weitere durch die Landesdirektion Sachsen zu vertretende Belange.

Erläuterung:

Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird beauftragt, dafür Sorge zu tragen, dass der Landesdirektion die digitalen Planungsdaten und die Information über den Fortgang des Verfahrens zur Verfügung gestellt werden.

**Ordn.-Nr. 4 – MITNETZ STROM GmbH
Stellungnahme vom 04.07.2013**

Als Träger öffentlicher Belange stehe man dem vorgelegten Bebauungsplan positiv gegenüber. Dem geplanten Bauvorhaben wird unter Beachtung der nachfolgenden Forderungen und Hinweise prinzipiell zugestimmt:

Im geplanten Baubereich befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen der Netzregion Süd-Sachsen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM). Der erdverlegte Leitungsbestand wurde in die Pläne eingetragen bzw. eine Bestandskopie beigelegt. Oberirdische Anlagen sind der Örtlichkeit zu entnehmen.

Die vorhandenen Kabel dürfen im Rahmen der Baumaßnahmen nicht in der Lage verändert, überbaut bzw. durch Baumaßnahmen geschädigt werden.

Zur Kabellage ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Während der Bauphase ist eine Mindestüberdeckung von 0,4 m zu gewährleisten. Ist dies nicht möglich, muss das zuständige Servicecenter rechtzeitig informiert werden. Es wird dann vor Ort über geeignete Schutzmaßnahmen entschieden (z. B. Verrohrung des vorhandenen Kabels mittels Halbschalenschutzrohre oder Umverlegung der Kabel im Rahmen einer Baufeldfreimachung).

Bei Kreuzungen von Kabeln und Oberflächenerdern mit anderen Ver- und Entsorgungsleitungen ist ein Mindestabstand von 0,2 m einzuhalten. Bei seitlichen Näherungen bzw. Parallelführung ist zwischen Kabeln und Oberflächenerdern und anderen Ver- und Entsorgungsleitungen, mit Ausnahme von Telekom-Kabel, ein Mindestabstand von 0,4 m einzuhalten. Können die bei Näherungen und Kreuzungen vorgeschriebenen Mindestabstände nicht eingehalten werden, muss eine Berührung zwischen Kabeln sowie Oberflächenerdern und anderen Ver- und Entsorgungsleitungen durch geeignete Schutzmaßnahmen verhindert werden. Anderenfalls ist eine Umverlegung der Kabel im Rahmen einer Baufeldfreimachung erforderlich.

Im Bereich von vorhandenen Freileitungen verweisen wir auf die Einhaltung der gültigen Normen, insbesondere der DIN VDE 0105 Teil 100, 0210 und 0211. Der einzuhaltende seitliche Mindestabstand beträgt 1,0 m (1 kV) bzw. 3,0 m (20 kV) zum ausgeschwungenen Leiterseil. Unter der Freileitung sind keine Aufschüttungen von Erdmassen zulässig. Bei der Veränderung der Straßenhöhe (Geländehöhe) gegenüber der Freileitung ist der Nachweis zu führen, dass die vorgeschriebenen Mindestabstände eingehalten werden. Bei Nichteinhaltung der Mindestabstände ist die Veränderung der Freileitung zu beantragen.

Für alle erforderlichen Umverlegungen ist durch den Träger der Baumaßnahme bzw. das zuständige Planungsbüro rechtzeitig ein schriftlicher Auftrag zu erteilen. Die Kosten der Baufeldfreimachung trägt der Auftraggeber entsprechend der geltenden Verträge zwischen dem EVU und Baulastträger.

Die Elektroenergieversorgung in Chemnitz/OT Wittgensdorf erfolgt mit den in den gesetzlichen Regelungen und allgemeinen Versorgungsbedingungen festgelegten Qualitätsparametern.

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 im OT Wittgensdorf 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.

Unabhängig von der Stellungnahme wird gemäß BGV C22, § 16 darauf hingewiesen, vor Baubeginn einen Antrag auf Auskunft über den Verlauf unterirdischer Energieversorgungsanlagen der Netzregion Süd-Sachsen der MITNETZ STROM zu stellen und den Lageplan mit rot eingetragenen Grenzen des Bauvorhabens zweifach einzureichen. Es könne auch die Möglichkeit des Angebotes der Internetbeauskunftung unter www.mitnetz-strom.de genutzt werden. Das zuständige Servicecenter befindet sich in Mittweida, Weinsdorfer Straße 39, 09648 Mittweida.

Die Belange der Netzregion Süd-Sachsen der MITNETZ STROM, Bereich Hochspannung, der envia TEL und der envia THERM werden nicht berührt.

Erläuterung:

Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind in den weiterführenden Planungen bzw. in der konkreten Bauausführung zu beachten.

Ordn.-Nr. 5 – eins energie in sachsen mit ESC Stellungnahme vom 15.07.2013

Allgemeines:

Prinzipiell wird davon ausgegangen, dass ein Betreiben der Anlagen während der Bauphase uneingeschränkt möglich ist und Beschädigungen durch geeignete Maßnahmen ausgeschlossen werden. Das geplante Vorhaben ist so auf die vorhandenen Anlagen abzustimmen, dass diese möglichst nicht verändert werden müssen. Die Mindestabdeckung der Anlagen ist einzuhalten. Auch geringfügige Bodenregulierungen bedürfen einer Zustimmung.

Die Bestandspläne sind nur informativ und dienen nicht als Grundlage für den Tiefbau.

Vor Beginn der Ausführungsphase ist die mit dem Tiefbau beauftragte Firma auf ihre Erkundungspflicht (Einholen von Schachtscheinen) hinzuweisen. Kritische Berührungspunkte sind jeweils mit dem zuständigen Meisterbereich zu klären.

Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Standortes kann grundsätzlich gewährleistet werden. Als Voraussetzung für eine komplette Bebauung sind jedoch Vorleistungen erforderlich. Hierzu zählt die Verstärkung und Erneuerung des vorgelagerten Versorgungsnetzes Wiesengrund und Querweg.

Die Versorgung der Anlieger in der Straße Lug ins Land ist durch eine Leitung DN 100 gesichert. Zur Erschließung der Parzellen aus westlicher Richtung ist eine Neuverlegung von Versorgungsnetz erforderlich. Der Versorgungsdruck beträgt je nach Höhenlage zwischen 5 und 7 bar.

Löschwasser steht zwischen 24m³/h und zur Verfügung. Die Netzgesellschaft ist in die weiteren Planungsphasen einzubeziehen damit die Details der Erschließung abgestimmt werden können.

Stadtbeleuchtung

Zu dem vorliegenden Bebauungsplan gibt es seitens der Stadtbeleuchtung Einwände.

Im geplanten Baubereich sind Anlagen der öffentlichen Straßenbeleuchtung vorhanden. Zwischen Hausnr. 1 und 28 sind verkabelte Beleuchtungsanlagen vorhanden. Die Kabeltrassen sind erdverlegt. Die Tiefenlage der Kabel liegt bei ca. 0,6m.

Die weiteren Straßen haben keine Beleuchtungsanlagen. Im Zuge der Erschließungsplanung und der Straßenplanung ist im Baugebiet eine neue Beleuchtungsanlage einzuordnen, insbesondere die Straßenverbreiterung ist hierbei zu beachten (siehe Punkt 4.9).

Alle Anlagen sind in Lage und Form zu beachten.

Sollten die Kabelanlagen aufgefunden werden, ist der Netzbetrieb, NS3, umgehend zu informieren. Grundsätzlich sind alle Kabel als unter Spannung stehend zu betrachten. Sollten sich Veränderungen im Anlagenbestand ergeben, so sind diese im Vorfeld anzuzeigen und werden auf Kosten des Verursachers durchgeführt. Eigene Baumaßnahmen / Planungen werden nicht durchgeführt.

Kommunikation eins/Versatel

Seitens NPE Fernmeldetechnik gibt es zu o.g. Vorhaben keine grundsätzlichen Einwände. Im Planungsbereich sind keine FM-Kabel der eins und Versatel vorhanden. Es ist derzeit keine Mitverlegung von fernmeldetechnischen Einrichtungen der eins und Versatel geplant.

Erläuterung:

Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind in den weiterführenden Planungen bzw. in der konkreten Bauausführung zu beachten.

Ordn.-Nr. 18 – Bürger Stellungnahme vom 25.06.2013

Sachverhalt:

Die Landwirtschaft soll sich für Ihre schweren Fahrzeuge eigene Zufahrten zu den Feldern schaffen, was einfach möglich sein dürfte. In anderen Orten, beispielsweise Claußnitz, wurde dies längst realisiert. Auch eine Gülleleitung führt dort vom Kuhstall in Claußnitz über Röllingshain, Garnsdorf und Auerswalde bis fast an die Stadtgrenze von Chemnitz. Obwohl eine solche Leitung für die oben beschriebenen Flächen in Wittgensdorf von anderen Bürgern bereits vorgeschlagen wurde, kam es zu keiner Gülleleitung zwischen Kuhstall Wittgensdorf und den Feldern zwischen Herzogshöhe und Chemnitztal, obwohl diese Strecke viel kürzer als die in Claußnitz ist.

Erläuterung:

Dieser Hinweise wird zur Kenntnis genommen. Die agrarische Infrastrukturplanung ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans.

- Ordn.-Nr. 17 – Bürger
Stellungnahme vom 28.06.2013**
- Ordn.-Nr. 26 – Bürger
Stellungnahme vom 26.06.2013**
- Ordn.-Nr. 27 – Bürger
Stellungnahme vom 27.06.2013**
- Ordn.-Nr. 29 – Bürger
Stellungnahme vom 28.06.2013**

Sachverhalt:

Seit 2006 äußere sich der Ortschaftsrat und der Vorsitzende, Herr. Dr. Müller, dahingehend, dass keine finanziellen Belastungen entstünden. Im B-Plan Entwurf werde „von der event. Möglichkeit“ von Stundung, Ratenzahlung, Aussetzung, Schuldeintrag in Grundbuch gesprochen, dies sei nicht akzeptabel. Sollte der B-Plan beschlossen werden, sei klar zu definieren, dass eine finanzielle Belastung erst entsteht, wenn Bauantrag gestellt und ein Anschluss des Gartens an Ver- und Entsorgungsmedien nötig wird.

Gewünscht wird, verbindlich von den entstehenden Erschließungskosten und einer Haftung ausgeschlossen zu werden. Bei der weiteren Nutzung als Gartengrundstück, soll ein Nachweis der Einkommensverhältnisse nicht gefordert werden. Angesprochen werden Fragen der Fälligkeit von Zahlungen für eine Erschließung, der Stundung, des Stundungszeitraumes und der Verzinsung.

Erläuterung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahmen betreffen nicht unmittelbar den Bebauungsplan sondern die Abrechnung von Erschließungsanlagen, welche durch das Baugesetzbuch geregelt ist. Sie betreffen damit die Umsetzung der Bauleitplanung. Mehrfach wurde öffentlich erläutert, dass ein Spielraum für eine individuelle Herangehensweise besteht. Ziel muss eine Wahrung der Verhältnismäßigkeit sein. Es ist jedoch nicht möglich diese teilweise sehr individuellen Belange innerhalb eines Planverfahrens pauschal abschließend zu behandeln. Nicht zuletzt ergibt sich aus der öffentlichen Natur eines Planverfahrens die Notwendigkeit, diese Themen im Bedarfsfall persönlich zu klären.

**Ordn.-Nr. 29 - Bürger
Stellungnahme vom 28.06.2013**

Sachverhalt:

Der bisherige Zustand: „Sommer-Wasserleitung“ für das Gartenflurstück muß Bestandsschutz haben.

Erläuterung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Leitungserschließung für das neue Wohngebiet (2. Bauabschnitt) kann der Eigentümer entscheiden, ob seine Sommerwasserleitung weiter bestehen bleiben soll oder ob stattdessen sein Grundstück einen Hausanschluss an das neu zu verlegende Leitungsnetz erhalten soll.

**Ordn.-Nr. 30 – Bürger
Stellungnahme vom 28.06.2013**

Sachverhalt:

Der gute Straßenzustand von ‚Lug ins Land‘ sei nach den letzten Kanalbaumaßnahmen nicht wiederhergestellt worden. Der Zustand sei wegen viel Schotter auf und neben der Straße sehr schlecht. Ein Vororttermin der verantwortlichen Stellen wäre dringend notwendig.

Erläuterung:

Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an die zuständigen Stellen der Verwaltung weitergeleitet.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 3: Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen

Anlage 4: Begründung zum Bebauungsplan