

**Beschlussvorlage Nr. B-017/2016**

**Einreicher:**  
Dezernat 6/Amt 61

**Gegenstand:**

Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13/12  
Wohnbebauung an der Auerswalder Straße, Borna

Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	Status	Beratungsergebnis		
			öffent- lich/ nichtöffent- lich	bestä- tigt	abge- lehnt
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	19.01.2016	öffentlich			
Stadtrat	27.01.2016	öffentlich			

Michael Stötzer  
Unterschrift



## **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat beschließt:

1. Dem Wechsel des Vorhabenträgers von GIGARON Projektentwicklungs- und Generalübernehmergesellschaft mbH, Chemnitz zu ap-zwo Grundbesitz GmbH in Oberlungwitz wird gemäß § 12 Absatz 5 BauGB zugestimmt.
2. Die während der öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs und Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13/12 Wohnbebauung an der Auerswalder Straße, Borna eingegangenen Stellungnahmen und vorgebrachten Anregungen hat der Stadtrat mit folgendem Ergebnis geprüft:

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

#### **Ordn.-Nr. 1 - Landesdirektion Chemnitz Stellungnahmen vom 08.08.2014 und 23.06.2015**

##### **1. Sachverhalt:**

Korrektur der Angabe der Fassung des Landesentwicklungsplanes und damit verbunden Anpassung der Ziele der Raumordnung auf den Landesentwicklungsplan 2013.

##### **Berücksichtigung:**

Die Ausführungen in der Begründung Teil I, Pkt. 2.1 wurden vom Vorentwurf zum Entwurf unter Bezugnahme auf den LEP 2013 komplett überarbeitet.

##### **2. Sachverhalt:**

Der Vorhabenträger muss zur Vorhabenerrichtung bereit und in der Lage sein (§ 12 Abs. 1 BauGB). Hierzu gehört der Zugriff auf alle zur Vorhabenerrichtung erforderlichen Gebietsanteile. Dies ist bislang, so Begründung, nicht gewährleistet.

##### **Berücksichtigung:**

Der Geschäftsführer der GIGARON Projektentwickler und Generalübernehmer GmbH ist ebenfalls der Geschäftsführer der ap-zwo Grundbesitz GmbH. Der Vorhabenträger wird die ap-zwo Grundbesitz GmbH (Vorhabenträgerwechsel gemäß § 12 Abs. 5 BauGB). Der Hinweis, dass der Vorhabenträger bis zum Abschluss des Durchführungsvertrages über die Flächen verfügen muss, wurde vom Vorentwurf zum Entwurf in die Begründung Pkt. 1.6 aufgenommen.

#### **Ordn.-Nr. 2 - Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie Stellungnahmen vom 26.08.2014 und 22.06.2015**

##### **Sachverhalt:**

Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Es bestehen Hinweise

1. zur natürlichen Radioaktivität
2. zur Geologie
3. zur Durchführung von Baugrunduntersuchungen im Plangebiet und zur Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht
4. zur Versickerung
5. zu dem für das Plangebiet relevante geologische Messtischblatt

Berücksichtigung:

Die in der Stellungnahme aufgeführten Hinweise

1. zur natürlichen Radioaktivität wurden in die Begründung Teil I, Pkt. 1.7
2. zur Geologie wurden in die Begründung Teil II – Umweltbericht, Pkt. 2.1.3
3. zur Durchführung von Baugrunduntersuchungen und zur Bohranzeige- und Bohrergebnismittelungspflicht wurde in die Begründung Teil I, Pkt. 4.14
4. zur Versickerung wurden in die Begründung Teil I, Pkt. 4.11
5. zu dem für das Plangebiet relevante geologische Messtischblatt wurden in die Begründung Teil I, Pkt. 4.14

vom Vorentwurf zum Entwurf aufgenommen und sind in den weiterführenden Planungen zu berücksichtigen.

**Ordn.-Nr. 3 - Landesamt für Archäologie Dresden  
Stellungnahme vom 20.08.2014**

**Sachverhalt:**

Die ausführenden Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist in der Begründung Teil I, Pkt. 1.7 – Denkmalschutz bereits enthalten.

**Ordn.-Nr. 5 - Planungsverband Region Chemnitz  
Stellungnahmen vom 14.08.2014 und 15.06.2015**

**1. Sachverhalt:**

In der Begründung, S. 4 zum Vorentwurf wird als ein Teil des Standortes das Flurstück 236/9 genannt. Im weiteren Text und auf den beigegebenen Karten trägt dieses aber die Bezeichnung Flurstück 236/12. Das gleiche Flurstück wird bei der über das Raumplanungsinformationssystem RA-PIS abrufbaren Karten- und Luftbilddarstellung wiederum unter der Flurstücksnummer 236/13 geführt.

Berücksichtigung:

Es handelt sich dabei um einen Schreibfehler, richtig ist 236/13. Die Angaben wurden vom Vorentwurf zum Entwurf im Planteil und in der Begründung entsprechend geändert.

**2. Sachverhalt:**

Der Bezug in der Begründung auf den Landesentwicklungsplan Sachsen vom 16. August 1994 ist nicht zulässig. Heute gilt ausschließlich der LEP 2013.

Berücksichtigung:

Die Begründung Teil I, Pkt. 2.1 wurde unter Bezugnahme auf den LEP 2013 vom Vorentwurf zum Entwurf komplett überarbeitet.

**3. Sachverhalt:**

Die Aussage in der Begründung: „Die Entwicklung des Standortes auf einer Ackerfläche wird außerdem aus Sicht agrarstruktureller Belange grundsätzlich anerkannt, da zur Schaffung weiterer Wohnbauflächen innerhalb des Siedlungsgebietes Notwendigkeit besteht“ erscheint unklar. Soll sie als vorweggenommene Zustimmung der Landwirtschaft zum beabsichtigten Flächenentzug gedeutet werden - obwohl agrarstrukturelle Belange einem beabsichtigten Entzug von intensiv

genutzter Bodenfläche normalerweise entgegenstehen?

Berücksichtigung:

Diese Textpassage wird in der Begründung gestrichen.

**4. Sachverhalt:**

Die Aussage im Umweltbericht, dass das Plangebiet an der Auerswalder Straße auf der Karte 2 „Raumnutzung“ des geltenden Regionalplanes als bestehende Siedlungsfläche dargestellt wird, ist unzutreffend. Das betreffende Gebiet stellt sich vielmehr dort als „weiße Fläche“, d. h. als regionalplanerisch nicht beplanter Freiraum dar. (Die auf Karte 2 dargestellte Straße ist nicht die Auerswalder Straße, sondern die Bornaer Straße. Die nördlich parallele Auerswalder Straße würde bei Darstellung auf der Raumnutzungskarte in dem betrachteten Abschnitt in Wirklichkeit am Rand des besiedelten Bereiches verlaufen).

Berücksichtigung:

Diese Aussage wurde im Umweltbericht – Begründung, Teil II vom Vorentwurf zum Entwurf gestrichen.

**Ord.-Nr. 9 - eins energie in sachsen GmbH & Co. KG/inetz GmbH  
Stellungnahmen vom 01.09.2014, 03.02.2015 und 16.06.2015**

**1. Sachverhalt:**

Strom-, Mittel- und Niederspannung:

Die Versorgung aus dem angrenzenden Niederspannungsnetz ist gewährleistet. Eine Versorgung der Wohnungen mit elektrisch direkten Zusatzheizungen zu Wärmepumpenanlagen kann an dieser Stelle nicht zur Verfügung gestellt werden. Im Rahmen der Erschließung ist das Niederspannungsnetz entsprechend zu erweitern. Dies sollte in Koordinierung mit dem Straßenbau erfolgen.

Stadtbeleuchtung

Die neue Erschließungsstraße bleibt eine Privatstraße. Somit sind keine Anforderungen zur Beleuchtung der Straße gegeben. Sollte dennoch eine Beleuchtungsanlage erstellt werden, die in Zukunft öffentlich wird, so ist eine Beleuchtung nach DIN 13201 mit einer Beleuchtungsklasse S4, mittlere Beleuchtungsstärke 5 Lux, und LED-Leuchten vorzusehen.

Im Bereich der Auerswalder Straße ist eine einseitige Beleuchtungsanlage vorhanden. Die Anlagen sind erd- und teilweise in Schutzrohr verlegt in einer Tiefe von ca. 0,6 m. Die Maste stehen im Gehweg bzw. am Straßenrand im Grünstreifen. 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.

Berücksichtigung:

Die Ausführungen zu den einzelnen Ver- und Entsorgungsmedien wurden vom Vorentwurf zum Entwurf in die Begründung Teil I, Pkt. 5.3 aufgenommen und sind in den weiteren Planungsstufen zu berücksichtigen. In der Begründung Teil I, Pkt. 5.3 wurden ergänzende Ausführungen zur Stadtbeleuchtung vorgenommen.

**2. Sachverhalt:**

Trinkwasserversorgung

Eine Erschließung über die im Plangebiet entlang der südlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufende TW-Leitung DN 40 ist nicht möglich. Es ist ein Ringschluss zwischen Haus Nr. 28 und 120 erforderlich. Es wird eine neue Versorgungsleitung DN 100 auf einer Länge von ca. 220 m in der Auerswalder Straße erforderlich. Die im Plangebiet verlaufende TW-Leitung kann mit

der Neuverlegung stillgelegt werden.

Der Versorgungsdruck beträgt ca. 4 bar. Löschwasser steht mit 48 m<sup>3</sup>/h zur Verfügung. Hydrantenstandorte befinden sich an der Auerswalder Straße 28 und Nähe Waldorfschule.

Berücksichtigung:

Die Aussagen wurden vom Vorentwurf zum Entwurf in die Begründung Teil I, Pkt. 5.3 bzw. 5.4 aufgenommen und werden in den weiteren Planungsphasen berücksichtigt.

**3. Sachverhalt:**

Gasversorgung:

Eine Erdgasversorgung der Bebauung über die vorhandene HD-Gasleitung DN 200 St/DP 25 mit Trassenführung entlang der Grundstücksgrenze wird abgelehnt. Für diese Leitung ist im September 2015 eine Erneuerung vorgesehen.

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas ist durch Anschluss an die vorhandene Gasleitung aus Richtung Auerswalder Straße 28 möglich.

Berücksichtigung:

Die Aussagen wurden vom Vorentwurf zum Entwurf in die Begründung Teil I, Pkt. 5.3 aufgenommen und werden in den weiteren Planungsphasen berücksichtigt. Der Verlauf der neuen Trasse entspricht nahezu dem Verlauf der vorhandenen Gasleitung im Plangebiet.

**Ordn.-Nr. 13 - Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetrieb der Stadt Chemnitz  
Stellungnahmen vom 27.08.2014 und 19.06.2015**

**Sachverhalt:**

In dem Entsorgungsgebiet ist ein Seitenlader mit Einmannbedienung im Einsatz, wofür es spezielle Anforderungen für die Bereitstellung der Abfallbehälter gibt. Für den Kippvorgang der Abfallbehälter mit Kranarm muss mindestens eine Breite von 5 m zur Verfügung stehen. Bei ungenügender Straßenbreite der Auerswalder Straße sind danach auf den Grundstücken entsprechende Einlassungen oder die Grundstücks- bzw. Garagenzufahrten für die Bereitstellung der Abfallbehälter vorzusehen. Bei einer Straßenbreite unter 5 m wäre dann für die Parzellen 1, 7 und 8 (lt. Vorentwurf) die Abholstelle für die Abfallbehälter konkret festzulegen, um Probleme bei der Entsorgung auszuschließen.

Berücksichtigung:

Vom Vorentwurf zum Entwurf erfolgte eine Überarbeitung der Verkehrserschließung. Auf dieser Grundlage erfolgte eine neue Abstimmung in der Beratung am 29.01.2015 mit dem ASR. Die neu festgelegte Privatstraße A kann von Fahrzeugen des Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetriebes (ASR) befahren werden. Der ASR wird die Privatstraße rückwärts befahren. Die Müllentsorgung erfolgt in diesem Gebiet bereits über einen maschinellen Seitenlader. Dieser benötigt eine Mindestbreite von 5,00 m bis 5,50 m zur Aufstellung/Abholung der Mülltonnen in maschineller Art. Da nur rechtsseitig mit dem Seitenlader gekippt werden kann, verpflichten sich die zukünftigen Grundstückseigentümer der Parzellen 1 und 4 zur Aufstellung der Abfallbehälter in einem Abstand von 1 m zu der Privatstraße. Alle übrigen Parzellen werden die Müllcontainer am Tag der Müllentsorgung im Bereich der Aufweitung der Privatstraße (Straßenbreite 5,50 m) längsseitig an der Garage der Parzelle 8 am Beginn des Wendehammers aufstellen. Aufgrund der Straßenbreite von 5,50 m kann an dieser Stelle die Entsorgung in maschineller Weise unproblematisch erfolgen. Diese Ausführungen sind in der Begründung enthalten. In der abschließenden Stellungnahme vom 19.06.2015 zum Entwurf wird die geplante Abfallentsorgung bestätigt.

**Ordn.-Nr. 17 - Regionalbauernverband Mittweida e.V.  
Stellungnahme vom 29.08.2014 und 18.06.2015**

**1. Sachverhalt:**

Möglicherweise erforderliche Entfernung alter bzw. Errichtung neuer Feldzufahrten für an das Verfahrensgebiet angrenzende Flächen sind mit den Grundeigentümern und Bewirtschaftern abzustimmen.

**Berücksichtigung:**

In Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern wurde vom Vorentwurf zum Entwurf die nordöstliche Geltungsbereichsgrenze so festgelegt, dass von der Auerswalder Straße (236/10) eine ungehinderte Zufahrt mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen auf das verbleibende Flurstück 236/13 möglich ist.

**2. Sachverhalt:**

Es ist zu überprüfen, ob in den vom Vorhaben beanspruchten und in den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen Drainanlagen vorhanden sind. Sollte dies der Fall sein, so sind diese in funktionsfähigem Zustand zu erhalten oder gegebenenfalls wieder in diesen zurückzusetzen.

**Berücksichtigung:**

Der Hinweis wird in den weiteren Planungsphasen sowie in der Ausführung berücksichtigt und wurde vom Vorentwurf zum Entwurf in die Begründung Teil I, Pkt. 5.2 aufgenommen.

**3. Sachverhalt:**

Außerhalb des Plangebietes eventuell zeitweilig in Anspruch genommene landwirtschaftlich genutzte Flächen sind nach der Beendigung der Inanspruchnahme wieder in einen ordnungsgemäßen, der landwirtschaftlichen Nutzung entsprechenden Zustand zu versetzen. Flur- und Aufwuchschäden sowie nachweisbare Folgeschäden sind nach den aktuellen Richtwerten zu entschädigen.

**Berücksichtigung:**

Der Hinweis wird in den weiteren Planungsphasen sowie in der Ausführung berücksichtigt und in die Begründung Teil I, Pkt. 6.1.1 aufgenommen.

**4. Sachverhalt:**

Geplante Begrünungen dürfen zu keinerlei Bewirtschaftungerschwernissen angrenzender Landwirtschaftsflächen führen. Anderenfalls sind die Bewirtschaftungerschwernisse vom Vorhabenträger zu entschädigen. Notwendige Pflegearbeiten sind vom Vorhabenträger dauerhaft abzusichern und regelmäßig durchzuführen.

**Berücksichtigung:**

Die festgesetzte Anpflanzungsfläche pf2 berücksichtigt die Belange, so dass es zu keinen Bewirtschaftungerschwernissen infolge Begrünung kommt. Der Hinweis wird auch nochmals in die Begründung Teil I, Pkt. 6.1.1 aufgenommen.

**5. Sachverhalt:**

Bei der Feldbearbeitung und bei der Ernte kann es je nach Witterung und Jahreszeit trotz aller Sorgfalt und Rücksichtnahme zu Staub-, Schmutz- und Lärmbelastungen kommen. Dafür können die Bewirtschafter der angrenzenden Flächen nicht haftbar gemacht werden.

**Berücksichtigung:**

Der Hinweis ist in der Begründung Teil I, Pkt. 6.1.3 bereits enthalten; die zukünftigen Grundstückseigentümer werden darüber informiert.

**Ordn.-Nr. 20 - Bürger  
Stellungnahme vom 06.06.2015**

**1. Sachverhalt:**

Für das 2003 geplante Eigenheim wurde keine Genehmigung erteilt, eine Abwasserleitung in der Auerswalder Straße verlegen zu lassen, so dass das Abwasser über das Grundstück des Nachbarn geführt werden musste. In der Begründung hieß es damals, dass aufgrund der in der Auerswalder Straße verlaufenden Gas-, Wasser- und Stromversorgungsleitungen keine Abwasserleitung in der Auerswalder Straße verlegt werden kann, da bestimmte Mindestabstände zwischen den verschiedenen Leitungen bewahrt werden müssen. Es sollte geprüft werden, warum jetzt eine neue Abwasserleitung für 8 Wohnhäuser möglich ist, aber für ein Wohnhaus nicht möglich war.

**Berücksichtigung:**

Entsprechend der Stellungnahme des ESC vom 23.06.2015 wurde dem Bürger bereits mitgeteilt, dass die Verlegung des neuen Mischwasserkanals aufgrund des Medienbestandes schwierig ist bzw. nur mit Verlegung von Versorgungsleitungen zur Baufeldfreimachung möglich ist. Diese Aufwendungen gehen zu Lasten des Erschließungsträgers, so dass die wirtschaftliche Prüfung der Durchführung bei dem Erschließungsträger liegt.

**2. Sachverhalt:**

Durch die Versiegelung von Flächen im geplanten Baugebiet und dem in letzter Zeit vermehrt auftretenden Starkregen wäre ein entsprechend großer Leitungsquerschnitt notwendig, um zu verhindern, dass Regenwasser in großen Mengen oberflächlich abläuft. Unter Berücksichtigung der Niederschläge der letzten Jahre und in Kenntnis der Problematik durch die eigene Versickerung (6 m<sup>3</sup>) wird eingeschätzt, dass die geplanten Versickerungen/Regenrückhaltebecken auf den einzelnen Parzellen für anfallendes Niederschlagswasser bei Gewittern, Stark- und Dauerregen deutlich zu klein sind.

**Berücksichtigung:**

Entsprechend der Abstimmung mit dem ESC besteht für die Regenwasserableitung eine Einschränkung hinsichtlich der Abflussmenge, worauf hin im Bebauungsplan die Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des Regenwassers festgesetzt wurden. Es wurde vom Vorentwurf zum Entwurf eine grundstücksbezogene Regenwasserrückhaltung festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 3.2). Entgegen einer Versickerungsanlage fließt aus den vorgesehenen Rückhaltungen eine bestimmte Regenmenge konstant und schadlos ab, so dass ein geringeres Rückhaltevolumen erforderlich wird.

Auch dies wurde gem. Stellungnahme vom 23.06.2015 des ESC dem Bürger mitgeteilt.

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

**Ordn.-Nr. 1 - Landesdirektion Chemnitz  
Stellungnahmen vom 08.08.2014 und 23.06.2015**

**Sachverhalt:**

Die Darlegungen der Begründung zum Immissionsschutz sind im Hinblick auf den benachbarten Emittenten Möbel-Boss nur teilweise plausibel. Erläutert wird, dass u. a. deshalb keine Beeinträchtigungen durch Lärmemissionen zu erwarten seien, weil sich die Andienung des Möbel-Marktes an dessen Westseite vollziehe, so dass die Marktgebäude gegenüber dem künftigen Wohngebiet abschirmend wirkten. Nicht erwähnt wird indes, dass der Parkplatz des Möbelhauses keine baulichen Abschirmungen aufweist; Luft- und Kartenbild lassen Derartiges nicht erkennen. Die Satzungssträger sollten daher und in Bezug auf weitere mögliche Lärmquellen die Erstellung eines Lärmschutzgutachtens in Erwägung ziehen.

**Beschlussvorschlag:**

Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

**Begründung:**

Es erfolgte nochmals eine Überprüfung des Sachverhaltes mit dem Ergebnis, dass eine Beeinträchtigung durch Parkplatzverkehr aufgrund der geringen Frequentierung und der Entfernung von mehr als 60 m nicht zu erwarten ist. Von der Erstellung eines Lärmschutzgutachtens wird abgesehen. Seitens der zuständigen Fachbehörden gibt es dazu auch keine Forderung.

**Ordn.-Nr. 12 - Entsorgungsbetrieb der Stadt Chemnitz  
Stellungnahmen vom 15.08.2014 und 03.06.2015**

**Sachverhalt:**

Entsprechend der Stellungnahme vom 15.08.2014 kann Regenwasser nur gedrosselt in den Hauptsammler aufgenommen werden. Im Bebauungsplangebiet sind Anlagen für eine 90 %ige Rückhaltung des anfallenden Regenwassers vorzusehen. Vorzugsweise ist eine zentrale Regenwasserrückhaltung (Regenrückhaltebecken oder Stauraumkanal) herzustellen.

Anlagen der Entwässerung werden innerhalb privater bzw. nicht öffentlich gewidmeter Grundstücke vom ESC nicht übernommen und bleiben im Eigentum und Unterhaltungspflicht der Grundstückseigentümer.

**Beschlussvorschlag:**

Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.

**Begründung:**

Vom Vorentwurf zum Entwurf wurden die Ausführungen in der Begründung Teil I, Pkt. 5.3 um die 90%ige Regenrückhaltung ergänzt. Von der Einordnung eines zentralen Regenrückhaltebeckens wird jedoch abgesehen. Es wurde eine grundstücksbezogene Regenwasserrückhaltung (textliche Festsetzung Nr. 3.2 - Regenrückhaltebecken) festgesetzt. Das anfallende Regenwasser wird dazu über ein auf jedem Grundstück eingeordnetes Regenrückhaltebecken gedrosselt dem neu zu verlegenden Mischwasserkanal zugeführt. Zu beachten ist, dass sich das Rückhaltevolumen permanent mit dem festgelegten Drosselabfluss entleert und nicht für eine Brauchwassernutzung zur Verfügung steht. Im Fall einer Brauchwassernutzung ist zusätzliches Speichervolumen vorzusehen. Die Regenwasserrückhaltebecken bleiben im Eigentum und Unterhaltungspflicht des jeweiligen Grundstückseigentümers. In der abschließenden Stellungnahme des ESC vom 03.06.2015 zum Entwurf werden keine Einwände gegen die geplante Entwässerung vorgebracht.

**b) Nicht berücksichtigt werden die Anregungen von:****Ordn.-Nr. 1 - Landesdirektion Chemnitz  
Stellungnahmen vom 08.08.2014 und 23.06.2015****Sachverhalt:**

In Bezug auf die Vorgabe einer Privatstraße und eines überlagernden Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten von Anliegern und Ver- und Entsorgungsträgern bestehen Bedenken. Für die Festsetzung von Straßen und Plätzen ist es vorauszusetzen, dass sie dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind oder gewidmet werden sollen (vgl. BVerwG, Urt. v. 11. November 1987 -8 C 4.86-). Eine gesicherte Erschließung ist in Frage gestellt, wenn die notwendigen Verkehrsflächen im Plan nicht entsprechend als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen und von der Stadt nach vertragsgemäßer Realisierung in ihre Trägerschaft übernommen werden (siehe auch § 123 BauGB; Erschließung als Pflichtaufgabe der Gemeinde). Größere Wohngebiete mit Straßen, deren Zugänglichkeit privatrechtlich (etwa durch in Aussicht genommenen Grundbucheinträge) dauerhaft gesichert und deren Unterhaltung von den Bewohnern selbst oder durch Dritte gewährleistet werden müsste, lassen städtebauliche Missstände befürchten, sie würden mit der Zweckbestimmung einer Bauleitplanung nicht ohne Weiteres in Einklang zu bringen sein (vgl. Kommentar Gelzer, Birk, Bauplanungsrecht, Auflage 5, Rn. 135).

**Beschlussvorschlag:**

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

**Begründung:**

Bei der ausgewiesenen Privatstraße handelt es sich um eine Stichstraße (Länge 85 m) zur Erschließung von 8 Baugrundstücken. Die Ausweisung als private Verkehrsfläche kommt in Betracht, wenn sie einem zahlenmäßig begrenztem Anliegerverkehr und Personenkreis dient. Die im Planteil festgelegte Privatstraße dient der Aufnahme des aus der Neubebauung resultierenden Anliegerverkehrs und damit einem begrenztem Personenkreis. Die Privatstraße besitzt keine Fahrverbindungsfunktion. Somit ist ein Durchgangsfahrverkehr ausgeschlossen, die Planstraße dient lediglich der inneren Erschließung der zukünftigen Baugrundstücke. Die privaten Verkehrsflächen bleiben in Eigentum der Baugrundstückseigentümer als ideeller Miteigentumsanteil, welches auch im Grundbuchamt als Gemeinschaftseigentum eingetragen ist.

Die Umsetzung der privaten Verkehrsfläche wird bei in der Vergangenheit realisierten Wohnbauvorhaben von den Bauherren sehr gut angenommen, städtebauliche Missstände sind bisher nicht erkennbar und negative Auswirkungen nicht bekannt. Die Festsetzung von privater Verkehrsfläche für die Planstraße bleibt bestehen.

**Ordn.-Nr. 5 - Planungsverband Region Chemnitz  
Stellungnahmen vom 14.08.2014 und 15.06.2015****Sachverhalt:**

In dem nur ca. 800 m westlich gelegenen, seit 2002 rechtswirksamen Wohnbaustandort „Wittgensdorfer Straße/An der Schule“ sind noch ausreichende Potenziale für Eigenheim-Wohnungsbau vorhanden. Auf diesem ca. 9 ha großen Standort wurde bisher nur ein erster Bauabschnitt realisiert. Nach aktueller Luftbilddarstellung (Juli 2013) sollte hier noch ca. 4 ha für eine weitere Erschließung und Bebauung vorhanden sein. Der Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP), Z 2.2.1.3 fordert, neue Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nur dann festzusetzen, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Auch der Regionalplan verweist in G 2.6.5 auf Flächen sparende Bauformen und hebt in der Begründung zu G 2.6.5 die trotz hierbei schon erreichter guter Ergebnisse weiterhin bestehenden umfangreichen Potenziale zur Absenkung der Inanspruchnahme von Freiflächen hervor. Beiden raumordnerischen Belangen wäre mit einer kurzfristigen Umsetzung des Planvorhabens Nr. 13/12 nicht Rechnung getragen.

Die Umsetzung des Planvorhabens bedingt am angezeigten Standort den Entzug von intensiv genutzter Landwirtschaftsfläche (Ackerland) von hohem Ertragspotenzial und stellt möglicherweise für den bewirtschaftenden Betrieb auch eine erhebliche Beeinträchtigung dar. Hieraus wird insbesondere der Gegensatz zu dem im Plankapitel 2.2. „Siedlungsentwicklung“ des LEP in den ersten Grundsatz gefassten Anliegen deutlich. Gemäß LEP G 2.2.1.1 soll künftig die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. Solange adäquate Alternativen in Standortnähe für das angezeigte Planvorhaben bestehen, erscheint ein Verzicht auf die Inanspruchnahme wertvoller Landwirtschaftsfläche somit geradezu zwingend.

Unter Verweis auf das Ausgeführte wird auch die Behauptung im Umweltbericht Pkt. 2.2.2 „Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung“ zurückgewiesen, dass der Erhalt der intensiv genutzten Ackerfläche zu den Ausweisungen der Flächennutzungsplanung und zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnungs- und Landesplanung in direktem Widerspruch stehen würde. Aus einem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan lässt sich noch kein zwingendes Gebot für Flächenentwicklungen ableiten, vor allem solange anderweitig noch Potenziale bestehen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

An der Entwicklung des Plangebietes „Auerswalder Straße“ wird festgehalten.

In der Begründung Pkt. 3 sind umfangreiche Ausführungen zur beabsichtigten Planung dargelegt. Das angeführte Bebauungsplangebiet stagnierte tatsächlich, weshalb die teilweise Aufhebung bereits vollzogen wurde. Den Flächen, die durch den neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13/12 Wohnbebauung an der Auerswalder Straße für die Landwirtschaft entfallen, stehen demzufolge jene gegenüber, die nach Aufhebung des alten B-Planes Nr. 97/11 weiterhin für eine landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung stehen.

In der Stellungnahme vom 15.06.2015 zum Entwurf wurden aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung geäußert. Es wird jedoch darauf verwiesen, dass das im Städtebaulichen Entwicklungskonzept – Chemnitz 2020 selbst gesteckte Ziel, die Entwicklung von Wohnbaustandorten im Innenbereich vor Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich im Verhältnis von 3 : 1 zu betreiben, Beachtung findet (siehe auch Begründung Teil I, Pkt. 3).

**Ordn.-Nr. 17 - Regionalbauernverband Mittweida e.V.  
Stellungnahmen vom 29.08.2014 und 18.06.2015**

Sachverhalt:

Das geplante Vorhaben wird seitens des Berufsstandes abgelehnt. Die Nutzung von Ackerland für Wohnbebauung hat eindeutig negative Auswirkungen auf die Agrarstruktur. Jeglicher Abgang von Flächen ohne Ersatz führt in den betroffenen Landwirtschaftsbetrieben zu Einkommensverlusten, die nicht ohne weiteres durch Erschließung neuer Geschäftsfelder kompensiert werden können.

Das vom Planvorhaben betroffene Flurstück 40/4 war bisher an die Wirtschaftshof „Sachsenland“ Röhrsdorf/Wittgensdorf e. G. verpachtet. In den letzten Jahren hat die Genossenschaft bereits durch zahlreiche Infrastrukturmaßnahmen (Autobahn, Umgehungsstraßen, Gewerbegebiete, Wohngebiete u. v. m.) mehrere hundert Hektar Fläche verloren. Der summierte Entzug von landwirtschaftlicher Nutzfläche wirkt sich für die Genossenschaft zunehmend existenzgefährdend aus.

Vor Ausweisung von Bauflächen auf landwirtschaftlichen Nutzflächen sollten alle Möglichkeiten geprüft werden, die Wohnbebauung unter anderem durch Lückenbebauung bzw. Standortverdichtung zu realisieren. In der Stadt Chemnitz, selbst in Borna gibt es mit Sicherheit genügend Brachflächen, die sich für eine Wohnbebauung eignen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Das Vorhaben steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen. Demnach entspricht die geplante Nutzung den Ausweisungen der vorbereitenden Bauleitplanung. Der Standort wurde mit dem Konzept des nachhaltigen Siedlungswohnungsbau als perspektivischer Entwicklungsbereich für Siedlungswohnungsbau bestätigt. Durch das Städtebaulichen Entwicklungskonzept – Chemnitz 2020 wird angestrebt, eine Entwicklung von Wohnbaustandorten im Innenbereich vor Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich im Verhältnis von 3 : 1 zu betreiben (siehe auch Begründung Teil I, Pkt. 3).

**Ordn.-Nr. 19 - Bürger  
Stellungnahme vom 21.08.2014**

Sachverhalt:

Der Charakter der Siedlung soll erhalten bleiben, keine „Klötzer“ als Wohnbebauung, Satteldächer, Walmdächer etc. sollen Dachbasis bilden. Häuser im Baustil (z. B. Kreherstr./Bernhardstr.) sollen max. im hinteren Bereich sein, wenn diese unbedingt geplant werden sollen.

Beschlussvorschlag:

Diese Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (max. Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und die Traufhöhe) sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zielen auf die städtebauliche Einordnung in das Gesamtareal ab, wobei auch den Wünschen und Ansprüchen nach Individualität Rechnung getragen werden soll. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sollen deshalb auf ein notwendiges Maß beschränkt bleiben. Von einer Festsetzung einer bestimmten Dachform wird jedoch abgesehen.

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. Aufgrund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), sowie nach § 89 der Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 28. Mai 2004 (SächsGVBl. S. 200), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02. April 2014 (SächsGVBl. S. 238, 322), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. März 2014 (SächsGVBl. S. 146), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349), beschließt der Stadtrat der Stadt Chemnitz den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13/12 Wohnbebauung an der Auerswalder Straße, Borna, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie dem Text (Teil B), in der Fassung vom 01. Dezember 2015, ausschließlich des in der Planzeichnung schraffierten Bereiches, 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.

4. Die Begründung in der Fassung vom 01. Dezember 2015 (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.

5. Die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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:**

Der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13/12 Wohnbebauung an der Auerswalder Straße, Borna wurde in der Sitzung des Planungs-, Bau und Umweltausschusses am 10.09.2013 gefasst, geändert durch Beschluss des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 28.04.2015.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat im Zeitraum vom 14.08.2014 bis einschließlich 27.08.2014 stattgefunden. Die Träger öffentlicher Belange und Ämter wurden mit Schreiben vom 29.07.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf aufgefordert.

Der Planungs-, Bau und Umweltausschuss billigte in seiner Sitzung am 28.04.2015 den Entwurf in der Fassung vom 20.02.2015 und bestimmte die öffentliche Auslegung. Der Planentwurf lag im Zeitraum vom 15.05.2015 bis einschließlich 16.06.2015 öffentlich aus. Gleichzeitig wurden die berührten Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 22.05.2015 vom Zeitraum der öffentlichen Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Nach der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde ein geringfügiger Teil der öffentlich gewidmeten Auerswalder Straße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, um eine durchgängige Breite der Auerswalder Straße von 8,00 m zu gewährleisten. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde redaktionell geändert. Eine erneute Öffentlichkeits- und TÖB-Beteiligung leitet sich daraus nicht ab.

Es ist ein Wechsel des Vorhabenträgers (ap-zwo Grundbesitz GmbH) beantragt worden. Der Geschäftsführer der GIGARON Projektentwicklungs- und Generalübernehmergesellschaft mbH, Chemnitz (ehemaliger Vorhabenträger) ist zugleich Geschäftsführer der ap-zwo Grundbesitz GmbH in Oberlungwitz.

Da die Teilfläche des Flurstücks 236/13 der Gemarkung Borna bisher nicht in das Eigentum des Vorhabenträgers übergegangen ist, soll der grau schraffierte Bereich nicht als Satzung beschlossen werden. Die Abwägung gilt für das gesamte Plangebiet. Eine Beschlussvorlage zum Satzungsbeschluss für den schraffierten Teilbereich wird nach Vorliegen der eigentumsrechtlichen Voraussetzungen behandelt.

Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden wie folgt abgeschlossen.

**8 Beteiligte stimmten grundsätzlich zu bzw. sind deren Belange von der Planung nicht berührt:**

Ordn.-Nr. 5	-	Sächsisches Oberbergamt Freiberg	Stellungnahme vom 26.08.2014
Ordn.-Nr. 6	-	Staatsbetrieb Sachsenforst Pirna	Stellungnahme vom 05.08.2014
Ordn.-Nr. 7	-	Mitnetz Strom	Stellungnahme vom 15.08.2015
Ordn.-Nr. 8	-	Mitnetz Gas	Stellungnahme vom 08.08.2014
Ordn.-Nr. 10	-	Zweckverband Fernwasser Südsachsen	Stellungnahme vom 04.08.2014
Ordn.-Nr. 11	-	Gascade Gastransport GmbH	Stellungnahme vom 08.08.2014
Ordn.-Nr. 14	-	BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungsgesellschaft mbH	Stellungnahme vom 11.08.2014
Ordn.-Nr. 18	-	Chemnitzer Verkehrs AG	Stellungnahme vom 18.08.2014

**Keine Stellungnahme abgegeben hat:**

- Ordn.-Nr. 15 - Geschäftsstelle des AGENDA-Beirates  
 Ordn.-Nr. 16 - Bund für Umwelt und Naturschutz

**8 Beteiligte gaben Anregungen und Hinweise:**

- |              |   |  |
|--------------|---|--|
| Ordn.-Nr. 1  | - Landesdirektion Chemnitz  | Stellungnahmen vom 08.08.2014 und 23.06.2015             |
| Ordn.-Nr. 2  | - Sächsisches Landesamt für Umwelt Landwirtschaft und Geologie      | Stellungnahmen vom 26.08.2014 und 22.06.2015             |
| Ordn.-Nr. 3  | - Landesamt für Archäologie Dresden                                 | Stellungnahme vom 20.08.2014                             |
| Ordn.-Nr. 4  | - Planungsverband Region Chemnitz                                   | Stellungnahmen vom 14.08.2014 und 15.06.2015             |
| Ordn.-Nr. 9  | - eins energie in sachsen GmbH & Co. KG, inetz GmbH                 | Stellungnahmen vom 01.09.2014, 03.02.2015 und 16.06.2015 |
| Ordn.-Nr. 12 | - Entsorgungsbetrieb der Stadt Chemnitz                             | Stellungnahmen vom 15.08.2014 und 03.06.2015             |
| Ordn.-Nr. 13 | - Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungs-betrieb der Stadt Chemnitz | Stellungnahmen vom 27.08.2014 und 19.06.2015             |
| Ordn.-Nr. 17 | - Regionalbauernverband Mittweida E.V.                              | Stellungnahmen vom 29.08.2014 und 18.06.2015             |

**Es wurden von 2 Bürgern Anregungen und Hinweise vorgebracht:**

- |              |                              |
|--------------|------------------------------|
| Ordn.-Nr. 19 | Stellungnahme vom 21.08.2014 |
| Ordn.-Nr. 20 | Stellungnahme vom 06.06.2015 |

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

**Ordn.-Nr. 9 - eins energie in sachsen GmbH & Co. KG, inetz GmbH  
 Stellungnahmen vom 01.09.2014, 03.02.2015 und 16.06.2015**

**Sachverhalt:**

Hinweis zur Einholung der Schachtscheine durch die mit dem Tiefbau beauftragte Firma vor Beginn der Bauausführung. Kritische Berührungspunkte sind mit dem jeweiligen Meisterbereich abzustimmen bzw. zu klären. Allgemeine Hinweise zu Tiefbauarbeiten in der Nähe von Kabelanlagen. Es wird auf die Abstimmungspflicht mit der eins energie in sachsen und der inetz GmbH verwiesen.

**Erläuterung:**

Die Hinweise betreffen die weiterführenden Planungen und werden zur Kenntnis genommen.

**Ordn.-Nr. 13 - Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetrieb der Stadt Chemnitz  
Stellungnahmen vom 27.08.2014 und 19.06.2015**

**Sachverhalt:**

Für die Befahrbarkeit der Privatstraße durch die Entsorgungsfahrzeuge ist dem ASR nach Fertigstellung der Baumaßnahme eine Überfahrtgenehmigung vorzulegen bzw. bei Grundbucheintragung der entsprechende Nachweis zu erbringen.

**Erläuterung:**

Der Hinweis wird in die Begründung Teil I, Pkt. 5.3 aufgenommen.

**Ordn.-Nr. 17 - Regionalbauernverband Mittweida e.V.  
Stellungnahmen vom 29.08.2014 und 18.06.2015**

**Sachverhalt:**

Durch den Vorhabenträger ist mit dem Landbewirtschafter, der unmittelbar von der Maßnahme betroffen ist, rechtzeitig Kontakt aufzunehmen, um anstehende Pacht- und Bewirtschaftungsangelegenheiten ordnungsgemäß zu klären.

**Erläuterung:**

Gegenwärtig laufen die Verhandlungen mit dem Pächter hinsichtlich der zukünftigen Pacht- und Bewirtschaftungsangelegenheiten.

**Ordn.-Nr. 19 - Bürger  
Stellungnahme vom 21.08.2014**

**1. Sachverhalt:**

Eine beidseitige Erreichbarkeit des Kindergartens Auerswalder Str. 119 aus Richtung Möbel Boss bzw. aus Richtung Hermann-Löns-Str. muss bei Siedlungsbau gewährleistet bleiben.

**Erläuterung:**

Bei den jeweiligen Baumaßnahmen sind entsprechende Anträge für eventuell notwendige Straßensperrungen einzureichen. Dabei wird dann auch über den Umfang der notwendigen Straßensperrung durch die entsprechende Behörde entschieden. Der Hinweis wird aber in die Begründung Teil I, Pkt. 5.1 aufgenommen.

**2. Sachverhalt:**

Das Befahren mit Schwerlastverkehr ist auszuschließen.

**Erläuterung:**

Im Rahmen der Bautätigkeiten kann im ungünstigsten Fall eine Befahrung mit Schwerlastverkehr nicht ausgeschlossen werden. Generell werden aber bei den Bautätigkeiten normale Baufahrzeuge zum Einsatz kommen. Ein Ausschluss zur Befahrung mit Schwerlastverkehr wird nicht explizit festgesetzt und ist auch nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

**Anlagenverzeichnis:**

- Anlage 3 – Planunterlagen
- Anlage 4 – Begründung
- Anlage 5 – Zusammenfassende Erklärung