

Beschlussvorlage Nr. B-086/2019

Einreicher:
Dezernat 6/Amt 61

Gegenstand:

Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17/10 "Alte Baumschule", Einsiedel

Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	Status öffentlich/ nichtöffentlich	Beratungsergebnis		
			bestä- tigt	abge- lehnt	ohne Empfeh- lung
Ortschaftsrat Einsiedel	26.03.2019	öffentlich			
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	30.04.2019	öffentlich			
Stadtrat	15.05.2019	öffentlich			

Michael Stötzer

Unterschrift

Die Vorlage hat haushaltsrelevante Veränderungen:	[] ja	[x] nein				
[] Produktsachkonto/Maßnahmenummer in Anlage , Seite benannt						
[] Produktsachkonto (Aufwandskonto f. ErgHH; Auszahlungskonto f. Investition)				•		
[] Maßnahmenummer						
Gesamtaufwendungen/-auszahlungen für die Maßnahme						EUR
Maßnahmenbezogene Erträge/Einzahlungen						EUR
Finanzbedarf ist	[] gesichert		[] nicht gesichert			
Finanzielle Übersicht siehe Anlage Seite						

Gesetzliche Grundlagen:

§ 12 i. V. m. §§ 13a und 10 Baugesetzbuch
§ 13a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch

Bereits gefasste Beschlüsse sind betroffen:

Beschlussnummer	Beschluss-Datum	Beschlussfassendes Gremium	aufzuheben	zu ändern

An der Erarbeitung der Vorlagen wurden beteiligt:

Vertreter, Büro für Städtebau GmbH Chemnitz

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

1. Die während der öffentlichen Auslegungen und Beteiligungen des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17/10 „Alte Baumschule“, Einsiedel eingegangenen Stellungnahmen und vorgebrachten Anregungen hat der Stadtrat mit folgendem Ergebnis geprüft:

a) Berücksichtigt werden die Anregungen von:

**Ordn.-Nr. 1 Landesdirektion Chemnitz
Stellungnahme vom 20.12.2018**

Sachverhalt:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nach § 13 b BauGB aufgestellt. Nach Prüfung der Unterlagen ergeben sich keine Hinweise in Bezug auf Ausnahmen von der Regelvermutung für eine Nicht-Raumbedeutsamkeit. Der Umgriff des jetzt vorgelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist identisch mit jenem der aufgehobenen Ergänzungssatzung. Ebenso identisch sind die Vorgaben zur Erschließung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen, wobei für das hektargroße Plangebiet nach wie vor nur 3 Baufelder festgesetzt worden sind. Diese äußerst "sparsame" Ausnutzung ist städtebaulich, bspw. im Hinblick auf eine nachhaltige und flächenschonende Freiflächeninanspruchnahme (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB) kaum zu begründen und offensichtlich in erster Linie den Separierungsbestrebungen und damit den Privatinteressen des Vorhabenträgers verpflichtet.

Die Alternativlosigkeit dieser Planung ist nicht schlüssig belegt worden; im Rahmen von Bebauungsplänen nach § 13a, b ist der Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung gem. Bodenschutzklausel des § 1a Absatz 2 Satz 1, § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB ebenso zu beachten wie bei herkömmlichen Bebauungsplänen.

Berücksichtigung:

Aufgrund seiner Lage am Siedlungsrand, der geplanten Wohnbebauung und der beschränkten Grundfläche erfüllt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 17/10 „Alte Baumschule“, Einsiedel die rechtlichen Anforderung an ein Bauleitverfahren nach § 13b BauGB. Mit der geplanten sparsamen und flächenschonenden Flächeninanspruchnahme wird besonders der Vorprägung durch die Nutzung als ehemalige Baumschule / Gärtnerei als auch den in § 1 (5) BauGB beschriebenen Aspekten Rechnung getragen. Durch die Beschränkung der Baufelder auf drei mögliche Baukörper, der Reduzierung der Grundfläche und der Dezimierung der Geschossflächenzahl sowie den umfassenden grünordnerischen Maßnahmen werden vor allem die Anforderungen des Klimaschutzes, der Bodenschutzfunktion sowie dem Schutz der Landschaft und dem Erhalt der Lebensgrundlage berücksichtigt. Die Planung legt damit besonders ihre inhaltliche Gewichtung auf die vorherrschenden ökologischen Verhältnisse und bringt diese in den Einklang mit der geplanten Wohnbebauung. Die im Planungsumgriff liegenden Flurstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers, die er unter Nutzung des Planungsinstruments des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Wohngebiet entwickeln möchte. Weitere private Bauflächen/ bzw. private Standortalternativen im Stadtteil Einsiedel bestehen nicht. Das Wohngebiet Funkstraße mit insgesamt 22 Baugrundstücken wurde durch einen Vorhabenträger erschlossen. Die Grundstücke sind überwiegend bebaut. Die Vermarktung aller Grundstücke erfolgte innerhalb kurzer Zeit nach Fertigstellung der Erschließung, so dass davon ausgegangen werden kann, dass eine große Nachfrage nach Baugrundstücken im Stadtteil Einsiedel besteht. Der Entwicklung dieses Grundstückes wurde mit dem Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Beschlussnummer B-234/2017) am 12.12.2017 in der Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses zugestimmt. Die Begründung zum Bebauungsplan wird unter Teil 1 / 3.1 Planungsanlass und - Ergebnis entsprechend ergänzt.

**Ordn.-Nr. 2 Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie
Stellungnahme vom 18.12.2018**

Sachverhalt:

Nach Prüfung der zu vertretenden öffentlichen Belange bestehen aus geologischer Sicht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17/10 „Alte Baumschule“ in Einsiedel keine Bedenken. In der weiteren Planung empfehlen wir die nachfolgenden Hinweise zu berücksichtigen.

Es werden Hinweise zur Radioaktivität, Geologie und Bohrungsinformationen teilweise mit Grundwasserinformationen gegeben.

Berücksichtigung:

Die in der Stellungnahme aufgeführten Hinweise zur geologischen und hydrogeologischen Situation

1. Hinweise Radioaktivität
2. Hinweise Geologie
3. Bohrungsinformationen teilweise mit Grundwasserinformationen

werden zur Kenntnis genommen und sind in den weiterführenden Planungen zu berücksichtigen. Die Begründung wird in Teil II / Pkt.3.1.1.1 „Geologische Situation“ und Teil II / Pkt. 3.1.1.1 „Vorsorgender Radonschutz“ dahingehend ergänzt.

**Ordn.-Nr. 3 Landesamt für Archäologie Sachsen
Stellungnahme vom 04.12.2018**

Sachverhalt:

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem direkten Umfeld, die nach § 2 SächsDschG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (mittelalterlicher Ortskern [0-21140-01]). Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das Landesamt für Archäologie Sachsen im von Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist in der weiteren Planung zu berücksichtigen. Die Begründung wird in Teil II / Pkt. 3.1.1.1 „Kultur- und Sachgüter“ dahingehend aufgenommen.

**Ordn.-Nr. 4 Planungsverband Region Chemnitz
Stellungnahme vom 05.12.2018**

1. Sachverhalt:

Gemäß Ziel Z 2.2.1.4 des Landesentwicklungsplanes 2013 (LEP 2013) ist die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der in Zusammenhang bebauten Ortsteile nur in Ausnahmefällen zulässig. Aufgrund von Ziel Z 2.2.1.5 LEP 2013 haben die Träger der Regionalplanung und damit der Planungsverband Region Chemnitz auf eine flächensparende Siedlungsentwicklung hinzuwirken. Entsprechend Ziel Z 1.2.7 des Entwurfs des Regionalplanes Region Chemnitz ist deshalb bei der Entwicklung von Baugebieten durch die Kommunen die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich auf das unabdingbare Maß zu minimieren. Es ist anzumerken, dass mit dem gewählten Planverfahren gemäß § 13b BauGB kein Privilegierungstatbestand für das Bauen im Außenbereich begründet wird. Die Regelung ist nicht als Abkehr vom Grundsatz der Vorrangigkeit der Innenentwicklung zu verstehen. Die Beplanung einer Außenbereichsfläche unterliegt auch im beschleunigten Verfahren materiell-rechtlichen Regelungen des BauGB und anderer Fachgesetze. Dies bedeutet insbesondere, dass die Gemeinde bei der Umwandlung landwirtschaftlich und als Wald

genutzter Flächen die Notwendigkeit der Umwandlung begründen und insbesondere Ermittlungen zu Innenentwicklungspotenzialen durchführen soll, zu denen Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. In der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde sich mit diesem Sachverhalt nicht auseinandergesetzt.

Berücksichtigung:

Die beabsichtigte wohnbauliche Entwicklung von 3 Wohngebäuden im Plangebiet stellt eine abschließende und maßvolle Abrundung des Siedlungskörpers dar. Die einbezogenen Flächen sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs bereits wohnbaulich vorgeprägt. Unmittelbar nördlich grenzt eine Eigenheimsiedlung an. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden die bauplanungsrechtlichen Vorgaben hinreichend fixiert und es kann eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden. Für die beabsichtigte Entwicklung im Geltungsbereich mit dem Planungsziel eines Reinen Wohngebietes wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst. Dabei erfolgt die Darstellung als Wohnbaufläche. Der im Plangebiet befindliche Teilbereich des Flurstücks 344/13 ist bereits durch die frühere Gartennutzung, baulich geprägt (vorhandene Lauben). Bereiche des Flurstücks 344/13 mit hoher naturschutzfachlicher Relevanz (Waldbach, Teiche, Gehölzbestand) liegen außerhalb des Plangebietes. Das Flurstück 344/t wurde früher durch eine Gärtnerei als Baumschulfläche genutzt. Deshalb liegt bereits eine anthropogene Überprägung des Grundstücks vor. Der Baumbestand (Wald) liegt außerhalb der für Art der baulichen Nutzung vorgesehenen Wohnbaufläche. Beide Flurstücke sind zum Landschaftsraum hin vollständig eingezäunt. Im Süden und Osten ist das Plangebiet von einer Hecke mit Baumanteil umgeben. Eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche kann nicht nachvollzogen werden. Laut dem Schreiben vom 21.12.2017 vom Sächsischen Städte- und Gemeindetag e. V. bezüglich der Siedlungsentwicklung – Auslegungshinweise des Staatsministeriums des Innern gelten die Plansätze des LEP 2013 nur für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen. Zur Beurteilung der Raumbedeutsamkeit kann insbesondere die Größe des räumlichen Geltungsbereichs herangezogen werden. Soweit Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren unter Einhaltung der §§ 13a und 13b BauGB erstellt werden, handelt es sich um keine raumbedeutsame Planung oder Maßnahme. Derart kleinräumige Planungen beeinträchtigen auch nicht den sonst geltenden Vorrang der Innen- vor Außenentwicklung. Es wird auf die Begründung 2.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung verwiesen.

2. Sachverhalt:

Es wird erneut festgestellt, dass durch den zur Schaffung von drei Bauplätzen geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplan der vor Bebauung zu schützenden Außenbereich weiter zersiedelt wird. Die Planung steht somit dem Ziel Z 1.2.7 des Regionalplanentwurfes Region Chemnitz entgegen, dass die Kommunen Baugebiete so zu entwickeln haben, dass die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich auf das unabdingbare Maß zu minimieren ist. Um drei Wohngebäude zu realisieren, rückt die geplante Bebauung ca. 80 m in die freie Landschaft, obwohl mit dem Baugebiet „Waldsiedlung an der Eibenberger Straße“ eine sinnvolle Ortsabrundung bereits gefunden wurde und in unmittelbarer Nähe zum geplanten Baugebiet für die drei Wohngebäude im Ortsteil Einsiedel Innenentwicklungspotenziale zur Verfügung gestanden hätten.

Berücksichtigung:

Durch mit nur drei Wohngebäuden, kann der Bereich am Ortsrand von Einsiedel abschließend städtebaulich geordnet werden. Eine weitere bauliche Entwicklung ist ausgeschlossen, da im Osten, Süden und Westen bereits durch Gehölzbestände und eine markante Feldhecke mit Baumanteil eine Abgrenzung zur freien Landschaft besteht. Die geplante lockere Bebauung sowie die zur Erhaltung festgesetzten, wertvollen Grün- und Gehölzbestände sichern eine gute Durchgrünung des Plangebietes und tragen dazu bei, einen angemessenen Übergang zwischen dem Siedlungs- und Landschaftsraum herzustellen. Es werden Bereiche mit bereits vorhandener siedlungsstruktureller Vorprägung für die Bebauung genutzt. Der durch eine Gärtnerei sowie durch Gärten genutzte Bereich wird durch die vorhandene Hecke von der landwirtschaftlichen Nutzung abgegrenzt. Bis zu dieser Hecke besteht eine Prägung des Areals durch die Vornutzung.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 13b BauGB ist nur für eine maßvolle Erweiterung

des Innenbereichs einsetzbar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 10.000 m². Das ist im vorliegenden Fall gegeben. Die Ausweisung von Bauflächen wurde gegenüber dem damaligen Aufstellungsbeschluss, wo die gesamte Ergänzungsfläche ohne Einschränkungen hätte bebaubar sein sollen, durch die Festsetzung von Baufeldern im Bebauungsplan stark reduziert. Somit wird die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich auf das unabdingbare Maß minimiert. Die Begründung wird unter Teil 1 / 1.6 Verfahren ergänzt.

Ordn.-Nr. 17 Öffentlichkeit **Stellungnahme vom 20.12.2018**

1. Sachverhalt:

Verkehr:

Gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB müssen aus städtebaulichen Gründen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen Bestandteil des Bebauungsplanes sein. Im Punkt 2.1, Anlage 4, Teil 11 vorhabenbezogener Bebauungsplan wird ausgeführt, dass die verkehrsseitige Anbindung der Bauflächen des Flurstücks 344/t an die private Verkehrsfläche - Wirtschaftsweg-Flurstück 346/2 „gesichert werden soll“ und „als gesichert angesehen werden kann“. Weiterhin wird angegeben: „Ein weiterer Ausbau des vorhandenen Weges ist nicht vorgesehen.“ Es bestehen berechtigte Zweifel, dass mit dem bestehenden Zustand des Wirtschaftsweges Erschließung und Betrieb des geplanten Baugebietes realisierbar ist und dass der Eigentümer des Flurstücks 346/2 eine Zustimmung zum Ausbau des Feldweges erteilen wird. Es ist auch nicht erkennbar, dass für die neu zu bildenden Grundstücke eine Zustimmung zur dinglichen Sicherung des Wege- und Fahrrechts im Grundbuch zu Lasten des Flurstücks 346/2 besteht. Im Übrigen ist das Flurstück 346/2 in die Flurstücke 346/6 und 346/4 übergegangen.

Berücksichtigung:

Die Erschließung des Flurstücks 344/t ist über eine private Verkehrsfläche (Flurstück 346/2) von der Eibenberger Straße aus gesichert. Eine Zufahrt zum Grundstück ist bereits vorhanden. Es besteht daher kein Grund ein Geh- Fahr und Leitungsrecht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auszuweisen bzw. den Geltungsbereich zu erweitern. Zur Nutzung dieser Verkehrsfläche (Flurstück 346/6) besteht eine Grunddienstbarkeit, welche im Grundbuch eingetragen ist. Damit kann die Erschließung der geplanten Wohnbebauung über private Verkehrsfläche (Flurstück 346/6) als gesichert angesehen werden. Die Teilung des Flurstückes 346/2 in die Flurstücke 346/6 und 346/4 ist nach dem Aufstellungsbeschluss übergegangen. Die Plangrundlage des Bebauungsplanes basiert auf dem amtlichen Liegenschaftsinformationssystem (ALKIS) der Stadt Chemnitz mit Stand August 2014.

2. Sachverhalt:

Art der baulichen Nutzung:

Lt. Anlage 3, Teil A - Planzeichnung wird die Fläche zwischen den beiden Baufeldern als reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO ausgewiesen. Im Textteil hingegen wird an den Festlegungen entsprechend der Ausweisung im Flächennutzungsplan und an der bisherigen Nutzung festgehalten - d. h. die mit 2 bezeichnete Teilfläche des Flurstücks 344/t soll weiterhin landwirtschaftlich (Grünfläche) genutzt werden. In der Planzeichnung sind entsprechend § 1 (2) BauNVO nur die Flächen als reines Wohngebiet auszuweisen, die für die Bebauung tatsächlich vorgesehen sind - die west-/nordwestliche Teilfläche des Flurstücks 344/t. Die nicht als Baufläche ausgewiesene Fläche sollte von einer Bebauung dauerhaft freigehalten werden. Dieses zu erhaltende private Grünland (Fläche Nr.2) ist nicht als Grünfläche in der Planzeichnung Teil A ausgewiesen. Wir bitten um Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes: Die im Geltungsbereich liegende Restfläche des Flurstücks 344t ist gemäß Anlage 3 Teil B textliche Festsetzung, Punkt 8 (2) auch zukünftig und dauerhaft von einer Bebauung freizuhalten und als „Wiese“ (Grünland) zu bewirtschaften. Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 15 und 25b BauGB ist geboten, die Fläche Nr. 2 als Grünland in der Planzeichnung Teil A festzusetzen.

Berücksichtigung:

In der Begründung im Teil I / Kap. 2.2 wird dargelegt, dass der Flächennutzungsplan berichtigt wird. Für die beabsichtigte Entwicklung im Geltungsbereich mit dem Planungsziel eines Reinen Wohngebietes wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst. Dabei erfolgt die Darstellung als Wohnbaufläche. Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, dass eine Bebauung im Flurstück 344/13 nur dort errichtet werden kann, wo bereits eine Versiegelung vorhanden ist und im Flurstück 344/t nur eine Bebauung im nordwestlichen Bereich zulässig ist. Die Fläche innerhalb der Baugrenzen beträgt 1.819 m². Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (Stellplätze, Einfahrt und Garagen) betragen 866 m². Die zeichnerisch festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit den Zweckbestimmungen „Stellplätze/Garagen und Einfahrten“ dienen der Einordnung sowie der Erschließung. Die zum Erhalt zeichnerisch festgesetzte Wiese (Fläche Nr. 2), mit einer Fläche von 2.385 m² ist durch eine gepunktete Signatur in der Planzeichnung gekennzeichnet. Gemäß PlanzeichenVO kann im Bebauungsplan entweder die Flächensignatur als auch eine Randsignatur verwendet werden. Dies trifft in diesem Falle zu.

3. Sachverhalt:

Maß der baulichen Nutzung:

Planteil Bestandserfassung: Es ist festzustellen, dass die Darstellung der vorhandenen Wege - Flurstück 344/1 im Planteil Bestandserfassung - nicht der Örtlichkeit entspricht. Es bestehen definitiv die dargestellten „Wege - teilversiegelte Fläche“ nicht! Planzeichnung -Teil A /Vorhaben- und Erschließungsplan: Die Planzeichnung steht nicht mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan in Einklang. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten sind in der Planzeichnung für beide Bauflächen nicht vollständig und dem Vorhaben- und Erschließungsplanes entsprechend erfasst. In der Planzeichenerklärung Punkt 5. ist der § 22 BauGB für diese Satzung nicht zutreffend.

Berücksichtigung:

Der Plan Bestandserfassung führt kein Flurstück 344/1 auf. Es lässt vermutet, dass das sich womöglich bei der Stellungnahme um das Flurstück 344/13 handelt. Für das Flurstück 344/13 wurde die derzeitige Versiegelung entsprechend Kartendarstellung ermittelt. Bei den Wegen wurde berücksichtigt, dass eine Teilversiegelung in Form von eingebautem Frostschutz oder Schotterrasen vorliegt. Insofern ist die Ermittlung korrekt. Die Versiegelungsbilanz bezieht sich nur auf das Flurstück 344/13. Zufahrten bzw. Einfahrten sind außerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze und Garagen zulässig. Daher sind im Bebauungsplan die Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzt. Gemäß § 12 BauGB regelt ein „Vorhaben- und Erschließungsplan“ den sog. vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Die Besonderheit des Vorhaben- und Erschließungsplans ist vor allem gegenüber einem sonstigen Bebauungsplan liegt darin, dass er sich nicht auf die Feststellung eines verbindlichen städtebaulichen Ordnungsrahmens für die Zulässigkeit von Vorhaben beschränkt, sondern dass er zugleich ein eigenständiges Instrumentarium zur Realisierung der Vorhaben enthält. Im Kern handelt es sich um eine Kombination von Elementen der Bauleitplanung. Die Initiative zur Schaffung von Baurechten liegt bei diesem Instrument grundsätzlich in der Hand des Vorhabenträgers. Somit können im Vorhaben- und Erschließungsplan zeichnerische Darstellungen gegenüber den Festsetzungen im Bebauungsplan als Elemente der Bauleitplanung kombiniert werden.

4. Sachverhalt:

Planzeichnung Teil A

In der Planzeichnung Teil A wurde die zulässige Grundfläche als Maß der baulichen Nutzung vorgegeben. Gemäß § 19 (2) BauNVO ist die zulässige Grundfläche der nach Absatz 1 errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die Flächengrößen der Baugrundstücke liegen jedoch noch gar nicht fest! Die Angabe des Maßes der baulichen Nutzung mit einer zu bebauenden Grundfläche in der Gesamtheit der 3 Baugrundstücke mit 1900 qm ist deshalb nicht praktikabel. Eine Nachbesserung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Einhaltung §§ 17, 19 BauNVO ist geboten. Die Aussage, dass das Plangebiet nicht landwirtschaftlich genutzt wird, ist falsch. Das Flurstück 344/t wird landwirtschaftlich als Grünland, wie

im FNP ausgewiesen, genutzt. Das Verfahren nach § 13b BauGB kann unter anderem dann angewandt werden, wenn die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an bebauten Ortsteile anschließen. Ein örtlicher Zusammenhang mit dem bebauten Ortsteil „Am Feld“ wird durch die räumliche Entfernung der Bauflächen auf Flurstück 344/13 nicht erreicht. Die Entfernung zur nächst liegenden Bebauung beträgt mehr als 50 m. Die Voraussetzungen zur Anwendung § 13b BauGB sind aus v. g. Gründen nicht gegeben.

Berücksichtigung:

Die Flächengrößen der einzelnen Baugrundstücke sind nicht festgelegt, damit kann eine Obergrenze der Bebauung unabhängig der Zuschnitte der Baugrundstücke erfolgen. Es wird daher eine Grundfläche festgesetzt. Das Flurstück 344/t wurde früher durch eine Gärtnerei als Baumschulfläche genutzt. Deshalb liegt bereits eine anthropogene Überprägung des Grundstücks vor. Der Baumbestand (Wald) liegt außerhalb der für Art der baulichen Nutzung vorgesehenen Wohnbaufläche. Beide Flurstücke sind zum Landschaftsraum hin vollständig eingezäunt. Im Süden und Osten ist das Plangebiet von einer Hecke mit Baumanteil umgeben. Eine intensiv genutzte landwirtschaftlich Fläche kann nicht nachvollzogen werden.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 13b BauGB ist nur für eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs einsetzbar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 10.000 m². Das ist im vorliegenden Fall gegeben. Die Begründung wird unter Teil 1 / 1.6 Verfahren ergänzt.

b) Teilweise berücksichtigt werden die Anregungen von:

- keine -

c) Nicht berücksichtigt werden die Anregungen von:

**Ordn.-Nr. 4 Planungsverband Region Chemnitz
Stellungnahme vom 05.12.2018**

1. Sachverhalt:

Region Chemnitz in einem Vorranggebiet Landwirtschaft (siehe Kapitel 2.3.1). Gemäß Ziel Z 4.2.1.1 des Landesentwicklungsplanes 2013 für den Freistaat Sachsen sind in den Regionalplänen mindestens 35 % der regionalen landwirtschaftlichen Nutzfläche als Vorranggebiete Landwirtschaft auszuweisen. Die durch den Bebauungsplan überplante Fläche soll gemäß Abwägungsbeschluss zum Plankapitel 2.3.1 Landwirtschaft (Beschluss-Nr. 01/2014 der 14. Planungsausschusssitzung am 11. Februar 2014) aufgrund der Lage der Fläche im Bereich der Bewertungsstufe zur Schutzwürdigkeit „IV“ (hoch) der 5-stufigen Datengrundlage Boden BK 50 im Freistaat Sachsen als Vorranggebiet Landwirtschaft festgelegt werden. Gerade auch in Bezug zu den im Gebiet detektierten artenschutzfachlichen Konfliktpotenzialen wird eine Nutzungsänderung im Planbereich als äußerst kritisch erachtet. Durch die Ausweisung des Vorranggebietes Landwirtschaft ist aus regionalplanerischer Sicht die Beibehaltung der Grünlandnutzung ausdrücklich gefordert. Unter Ziffer 2.1/Teil der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird der Sachverhalt bzgl. der tatsächlichen Nutzung falsch dargestellt. Gemäß InVeKoS-Daten des LfULG von 2018 ist der Feldblock mit einer Grünlandnutzung belegt. Unter Ziffer 2.1/Teil der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird zudem geschildert, dass Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, zu kleinteilig sind, um Raumbedeutsamkeit zu entfalten. Diese Feststellung, die auf den Auslegungshinweisen des Staatsministeriums des Innern beruht, kann durch den Planungsverband nicht unterstützt werden. Die Flächeninanspruchnahme von einem im Regionalplanentwurf Region Chemnitz festgelegten Vorranggebiet für Landwirtschaft zu Wohnzwecken ist raumbedeutsam.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Im Rahmen des Planverfahrens wurde die Einhaltung geltender regionalplanerischer und landesentwicklungsplanerischer Grundsätze und Ziele geprüft. Die Beurteilungsgrundlage bildet derzeit der Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge (in Kraft getreten am 31.07.2008). Darin ist das Plangebiet frei von regionalplanerischen Darstellungen. Der Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz war bis April 2016 im Beteiligungsverfahren. Eine Abwägung dazu steht noch aus, so dass dieser Entwurf momentan noch keine Rechtsgrundlage darstellt.

Darüber hinaus wird das Gebiet nicht landwirtschaftlich genutzt und ist durch eine Feldhecke, die zu erhalten ist, von der Landwirtschaftsfläche getrennt. Durch die Vornutzung als Gärtnerei liegen anthropogen überprägte Böden vor, die nicht die Schutzwürdigkeit „IV“ besitzen. Somit ist hier die Festsetzung als Vorranggebiet Landwirtschaft nicht gerechtfertigt. Ein wesentlicher Teil der Fläche des Flurstücks 344t bleibt entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplangebiet als Grünlandnutzung erhalten.

2. Sachverhalt:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes blieb weiterhin die Frage der Zuwegung zum südlichen Baufenster ungeklärt, welches über das festgesetzte allgemeine Wohngebiet „Waldsiedlung an der Eibenberger Straße“ wegerechtlich erschlossen werden soll. Die Einbeziehung der Zuwegung in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist unerlässlich, da der Bebauungsplan Nr. 36/91 „Waldsiedlung Eibenberger Straße“ keine Verkehrsfläche (oder ein Wegerecht) zur Zuwegung auf das Flurstück 344/13 Gemarkung Einsiedel vorsieht.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Die Anbindungen an die öffentlichen Verkehrsflächen Eibenberger Straße und Am Feld sind für beide Grundstücke durch Wegerechte gesichert. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 96/31 „Waldsiedlung an der Eibenberger Straße“ liegt dieser Bereich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und ist bereits durch eine vorgeschlagene Grundstücksteilung für die innere Erschließung vorgesehen. Die Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes stehen einer Fortführung der Zufahrt bis zum Flurstück 344/13 nicht entgegen. In Umsetzung der Planung wurden die Flurstücke der Zuwegung als separate Grundstücke vermessen.

Die Erschließung des Flurstücks 344/t ist über eine private Verkehrsfläche (Flurstück 346/6) von der Eibenberger Straße aus gesichert. Eine Zufahrt zum Grundstück ist bereits vorhanden. Zur Nutzung dieser Verkehrsfläche (Flurstück 346/6) besteht eine Grunddienstbarkeit, welche im Grundbuch eingetragen ist. Damit kann die Erschließung der geplanten Wohnbebauung über private Verkehrsflächen als gesichert angesehen werden.

**Ordn.-Nr. 17 Öffentlichkeit
Stellungnahme vom 20.12.2018**

1. Sachverhalt:

Stadttechnische Ver- und Entsorgung:

Eine Zustimmung des Eigentümers Flurstück 346/6 (ggf. auch Flurstück 346/4) bzw. ein Leitungsrecht, wie angegeben, zur Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen mit grundbuchrechtlicher Belastung der Flurstücke 346/6 und 346/4 liegt offenbar auch nicht vor. In der Legende „Darstellung des geplanten Vorhabens und der Erschließung“ fehlt die Darstellung der Symbolik für „bestehende Weg- und Leitungsrechte“ betr. Flurstück 346/6 und 346/4. Es bestehen deshalb erhebliche Zweifel an einer gesicherten Erschließung.

Geltungsbereich / Vorhaben- und Erschließungsplan:

Weiterhin ist festzustellen, dass die für die Erschließung der Bauflächen dienenden privaten Flurstücke 346/6 und 346/4 nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen worden sind. Damit ist die Erschließung der Bauflächen bis zum öffentlichen Raum weder verkehrsseitig noch stadtechnisch gesichert. Aus v. g. städtebaulichen Gründen müssen zwingend im Bebauungsplan gemäß § 9 (1) Ziffer 11 und 13 BauGB die für die Erschließung dienenden Flurstück 346/6 und 346/4 festgesetzt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Begründung:

Es liegt eine dingliches Recht zur Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen zwischen dem Eigentümer des Flurstückes 346/6 mit dem Vorhabenträger vor. Die Erschließung des Flurstücks 344/t ist über eine private Verkehrsfläche (Flurstück 346/2) von der Eibenberger Straße aus gesichert. Eine Zufahrt zum Grundstück ist bereits vorhanden. Zur Nutzung dieser Verkehrsfläche besteht eine Grunddienstbarkeit, welche im Grundbuch eingetragen ist. Damit kann die Erschließung der geplanten Wohnbebauung über private Verkehrsflächen als gesichert angesehen werden. Es besteht daher kein Grund ein Geh- Fahr und Leitungsrecht außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu kennzeichnen. Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind weitere Details, wie die außerhalb des Geltungsbereichs liegenden bestehenden Wege- und Leitungsrechte gekennzeichnet. Zur Nutzung der Verkehrsfläche zum Plangebiet bestehen privatrechtliche Vereinbarungen mit dem Eigentümer des Flurstückes 346/2 (jetzt 346/6). Damit kann die Erschließung der geplanten Wohnbebauung über private Verkehrsflächen als gesichert angesehen werden. Die Leitungsführung ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu koordinieren.

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 der §§ 10 und 12 i. V. m. § 13a des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S.3634), sowie nach § 89 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in der Fassung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Oktober 2017 (SächsGVBl. S. 588), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09. März 2018 (SächsGVBl. S. 62, 63), beschließt der Stadtrat der Stadt Chemnitz den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17/10 „Alte Baumschule“, Einsiedel, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie dem Text (Teil B), in der Fassung vom Februar 2019 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 01.02.2019 (Anlage 4) wird gebilligt.

Abstimmungsergebnis:

Bemerkung: *

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

* Nichtzutreffendes ist zu streichen.

4. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2, § 13b BauGB im Wege der Berichtigung für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17/10 „Alte Baumschule“, Einsiedel Stadtteil Einsiedel, Bereich Eibenberger Straße / Am Feld angepasst (Anlage 5).

Abstimmungsergebnis:

Bemerkung: *

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

* Nichtzutreffendes ist zu streichen

Begründung:

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschusses hat am 12.12.2017 mit Beschluss B-234/2017 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 17/10 „Alte Baumschule“, Einsiedel beschlossen. Zudem beschloss der Planungs-, Bau- und Umweltausschusses das Planvorhaben im beschleunigten Verfahren gemäß § 12 i. V. m. § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) aufzustellen.

Dementsprechend ist von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen worden.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ist von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 S. 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen worden.

Unter Berücksichtigung der Stellungnahmen der Ämter der Stadt wurde der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erarbeitet.

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 11.09.2018 den Entwurf des Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 17/10 „Alte Baumschule“, Einsiedel in der Fassung vom 20.06.2018 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Planentwurf lag im Zeitraum vom 26.11.2018 bis einschließlich 28.12.2018 öffentlich aus. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange vom Zeitraum der öffentlichen Auslegung informiert und zur Stellungnahme aufgefordert.

Die Planzeichnung und Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde daraufhin in der vorliegenden Fassung konkretisiert. Diese Änderungen stellen lediglich eine redaktionelle Ergänzung dar.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist auch eine Anpassung des Flächennutzungsplanes gem. § 13a Abs. 2, § 13b BauGB durchzuführen.

Die öffentliche Auslegungen und die Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange wurden wie folgt abgeschlossen.

1 Beteiligter stimmt grundsätzlich zu:

Ordn.-Nr. 16 - Entsorgungsbetrieb der Stadt Chemnitz (ESC) Stellungnahme vom 22.11.2018

4 Beteiligte sind von der Planung nicht berührt:

Ordn.-Nr. 6 - Sächsisches Oberbergamt Freiberg Stellungnahme vom 06.12.2018

Ordn.-Nr. 9 - eins energie sachsen GmbH & Co. KG Stellungnahme vom 20.12.2018

Ordn.-Nr. 10 - Zweckverband Fernwasser Südsachsen Stellungnahme vom 26.11.2018

Ordn.-Nr. 11 - Gascade Gastransport GmbH Stellungnahme vom 30.11.2018

Keine Stellungnahme abgegeben hat:

Ordn.-Nr. 5 - Geschäftsstelle des Stadtrates, AGENDA-Beirat

Ordn.-Nr. 8 MITNETZ Gas mbH

Ordn.-Nr. 13 - Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) Landesverband Sachsen e.V.

Ordn.-Nr. 14 - Naturschutzbund Deutschland Landesverband Sachsen e.V.

Ordn.-Nr. 15 - Grüne Liga Sachsen e.V.

6 Beteiligte gaben Anregungen und Hinweise:

Ordn.-Nr. 1 - Landesdirektion Sachsen Stellungnahme vom 20.12.2018

Ordn.-Nr. 2 - Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie Stellungnahme vom 18.12.2018

Ordn.-Nr. 3 - Landesamt für Archäologie Sachsen Stellungnahme vom 04.12.2018

Ordn.-Nr. 4 - Planungsverband Region Chemnitz Stellungnahme vom 05.12.2018

Ordn.-Nr. 7 - MITNETZ Strom mbH Stellungnahme vom 13.12.2018

Ordn.-Nr. 12 - Abfallentsorgung- und Stadtreinigungsbetrieb der Stadt Chemnitz Stellungnahme vom 16.11.2018

Es wurde eine Stellungnahme von der Öffentlichkeit abgegeben.

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

**Ordn.-Nr. 7 MITNETZ Strom mbH
Stellungnahme vom 13.12.2018**

Als Träger öffentlicher Belange stehen wir dem vorgelegten Bebauungsplan positiv gegenüber und stimmen dem geplanten Vorhaben unter Beachtung der nachfolgenden Forderungen und Hinweise prinzipiell zu.

Sachverhalt:

Im geplanten Baubereich befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen der Netzregion Süd-Sachsen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM).

Berücksichtigung:

Die Hinweise betreffen die weiterführenden Planungen. Sie werden zur Kenntnis genommen und sind in weiteren Planungsphasen zu beachten. Das Mittelspannungskabel ist durch die Planung nicht berührt. Das Niederspannungskabel kann bei Aufgabe der Gartennutzung entfallen. Die Leitungen zur Energieversorgung werden neu verlegt.

**Ordn.-Nr. 12 Abfallentsorgung- und Stadtreinigungsbetrieb der Stadt Chemnitz
Stellungnahme vom 16.11.2018**

Sachverhalt:

In Punkt 2.2 „Stadttechnische Ver- und Entsorgung“ wird beschrieben, dass die Bereitstellung der Abfallbehälter an den Entsorgungstagen an der nächstgelegenen, dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straße erfolgen soll. Für die Durchführung der Abfallentsorgung sind in diesem Gebiet Seitenlader in Einmannbedienung im Einsatz. Hierbei müssen die Behälter zur Abholung jeweils an der Straßenseite bereitgestellt werden, wo sie mit dem am Fahrzeug befindlichen Kranarm gekippt werden können. Aus diesem Grund wird das Errichten einer Abholstelle für die Abfallbehälter notwendig. Diese ist rechtzeitig zusammen mit dem ASR festzulegen, um eine ordnungsgemäße Durchführung der Abfallentsorgung zu gewährleisten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Rückwärtsfahrten eines Entsorgungsfahrzeuges gemäß der geltenden Vorschriften der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung (DGUV) auszuschließen sind.

Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind entsprechend zu beachten.

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 3 - Planunterlagen
- Anlage 4 - Begründung
- Anlage 5 - Anpassung Flächennutzungsplan